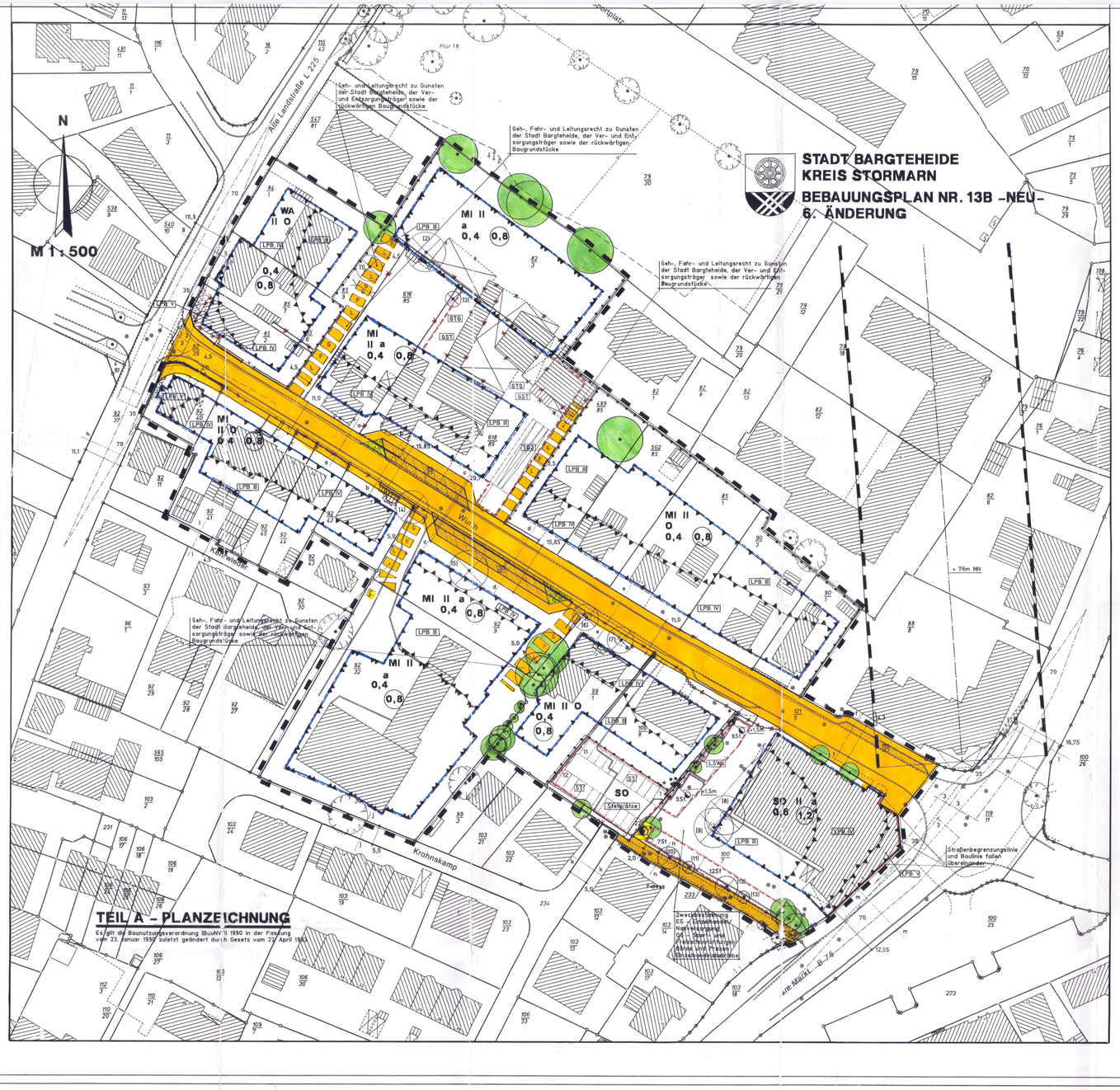
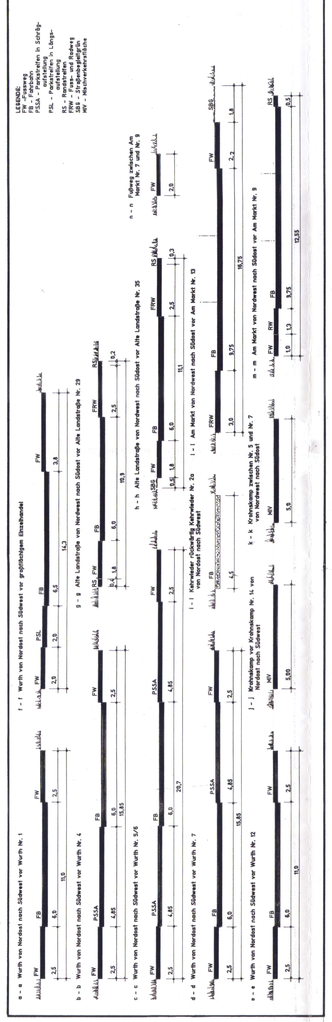


STRASSENQUERSCHNITTE

M 1 : 100



VERMESSUNGSBÜRO
TEETZMANN - SPRICK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Karsten Sprick
Rathausplatz 31, 23626 Ahrensburg
Tel.: 04102 / 5175-0
Fax.: 04102 / 5175-25
e-mail : Verm.Ahrensburg@t-online.de

Dipl.-Ing. Volkmar Teetzmann
Chen Wing Zu, 21509 Glinde
Tel.: 040 / 711820-0
Fax.: 040 / 711820-25
e-mail: Verm.Glinde@t-online.de

Lageplan

Auftrag Nr.:	093290	Plan Nr.: 2	Maßstab 1: 500
Gemeinde:	Bargteheide, Stadt	Gemarkung:	Bargteheide
Flur:	16	Flurstück:	diverse
Bearbeiter:	Pichottka	Datum:	13.01.2010
Hinweise:	Die Grenzen und Gebäude sind der amtlichen ALK digital entnommen. Für ihre absolute Lage besteht keine Gewähr.		

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13B - Neu - 6. Änderung — §9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — §16(5) BauNVO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — §9(1)1 BauGB

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung
- MI — Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung
- SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung

Zweckbestimmung:
EG - Einzelhandel/Nahversorgung — Einzelhandel / Nahversorgung - großflächig nur im Erdgeschoss zulässig
GG - Sport und Freizeiteinrichtung — Sport- und Freizeiteinrichtungen, nur in den Obergeschossen zulässig.
GBüro - Büros und Praxen — Büros und Praxen, nur in den Obergeschossen zulässig
GEinzelhandelsbetriebe — Einzelhandelsbetriebe, in den Obergeschossen nur ausnahmsweise zulässig
GPlatz — Stellplätze, nicht überdacht

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (z.B.0,4)
(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (z.B. 0,8)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — §9(1)2 BauGB

- a — Abweichende Bauweise
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE — §9(1)4 BauGB
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
ST — Stellplätze, nicht überdacht

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN — §9(1)10 BauGB
Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

VERKEHRSFLÄCHEN — §9(1)11 BauGB
Verkehrsfläche (Trennsystem)
P — Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung
P — Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Schrägaufstellung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grundstückszufahrt
Gradiente — Fahrbahngradiente
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegleitgrün
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg — Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — §9(1)12 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen
Transformatorenstation

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN — §9(1)13 BauGB
15kV — Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterird. (z.B. 11 kV)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — §9(1)21 BauGB
G, F, L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)
Abgrenzung unterschiedlicher GFL-Rechte (z.B. GFL-Recht / GL-Recht)

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN — §9(1)22 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
GTG — Gemeinschaftstiefgarage
GST — Gemeinschaftsstellplätze

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES — §9(1)24 BauGB
LPB III — Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10
Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen
LSWL — Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen - Lärmschutzwand
+1,5m — Lärmschutzwand mindestens + 1,5 m Höhe über Höhe der Stellplatzanlage

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — §9(1)25b BauGB
Zu erhaltender Einzelbaum
Zu erhaltende Baumgruppe

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Künftig entfallende bauliche Anlagen
- Künftig entfallende Flurstücksgrenze
- Sichtfläche
- vorhandene Einzelbäume
- Künftig entfallende Einzelbäume
- Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG mit Angabe der zulässigen Bauhöhe im m +NN (z.B. + 76m NN)
- Eingemessene Abgrenzungen von Hofbefestigungen

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 6. ÄNDERUNG

GEBIET: Die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt, südwestlich Wurth - Alte Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nr. 2 bis Nr. 14 sowie Am Markt Nr. 9, nordöstlich Wurth - Alte Landstraße ungerade Nr. 27 bis Nr. 31 sowie Wurth ungerade Nr.1 bis Nr. 15

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 02. September 2010
folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13B - Neu- 6. Änderung für das Gebiet: Die Straße Wurth von der Einmündung Alte Landstraße bis Einmündung Am Markt, südwestlich Wurth - Alte Landstraße Nr. 33 sowie Wurth gerade Nr. 2 bis Nr. 14 sowie Am Markt Nr. 9, nordöstlich Wurth - Alte Landstraße ungerade Nr. 27 bis Nr. 31 sowie Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 15,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 10. Dezember 2009.
Die nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" erfolgt am 07. Juni 2010.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

b) Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 25. März 2010 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

c) Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch verzichtet.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

d) Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 25. März 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch bestimmt.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Juni 2010 bis zum 15. Juli 2010 einschließlich während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 8.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07. Juni 2010 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

f) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch am 01. Juni 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Juli 2010 aufgefordert.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

g) Aufgrund des erkennbaren Bedarfs für die zusätzliche Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist diese in Form einer Informationsveranstaltung am 17. Juni 2010 durchgeführt. Hierbei ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierfür ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" erfolgt am 07. Juni 2010.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

h) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02. September 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

i) Die Stadtvertretung hat am 02. September 2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13b - neu - 6. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu, gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch zur erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

j) Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung hierzu haben in der Zeit vom 21. September 2010 bis zum 05. Oktober 2010 während folgender Zeiten: - Dienststunden - Montag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, Donnertag 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr, Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13. September 2010 in dem "Stormarner Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

k) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. September 2010 gemäß § 4a Abs 3 Baugesetzbuch zum geänderten Entwurf erneut beteiligt, bzw. nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch von der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05. Oktober 2010 aufgefordert worden.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

l) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. November 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

m) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02. September 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Eine erneute Billigung der Begründung erfolgte durch Beschluss der Stadtvertretung am 18. November 2010.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

n) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Bargteheide, den 26. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

o) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 3. Nov. 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 3. Nov. 2010 in Kraft getreten.
Bargteheide, den 3. Nov. 2010 (SS) BÜRGERMEISTER

STADT BARGTEHEIDE
KREIS STORMARN
BEBAUUNGSPLAN NR. 13B -NEU- 6. ÄNDERUNG

Juni 2010	Entwurfsbeteiligung
Sept. 2010	Erneute Entwurfsbeteiligung
Nov. 2010	Satzung

1

TEIL B - TEXT

1.
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahn) zulässig. Eine Begrünung mit einer Höhe von bis zu 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahn) ist gleichfalls zulässig. Zu erhaltende Einzelbäume sind auch mit Höhen über 0,70 m zulässig.
(§ 9(1)10 BauGB)

2.
Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis einer Höhe von 1,0 m über dem zugehörigen Straßenniveau (Fahrbahn/Radweg) zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,60 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
(§ 9(4) BauGB + § 84 LBO)

3.
Auf den Baugrundstücken Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 5 sowie gerade Nr. 6 bis Nr. 10 ist im Nahbereich der Grundstücksanfahrten bei den einmündenden GFL-Rechten an der öffentlichen Verkehrsfläche Wurth ein Mittigfirbhandgeplatz zugunsten der rückwärtig liegenden Baugrundstücke im bedarfsgerechten Umfang anzulegen. Die notwendige Befestigung ist wasserdurchlässig auszuführen. Für das Baugrundstück Wurth gerade Nr. 6 - 10 wird weiter bestimmt, dass ein Abstellen von Mülgefäßen auch in Randbereich der Straße Wurth zulässig, also rückwärtig, zulässig sein soll.
(§ 9(1)14 BauGB § 9(120) BauGB)

4.
Erforderliche Versorgungsleitungsführungen innerhalb des Plangebietes für elektrische Energie, Telekommunikation (Festnetz) sowie Television sind zur unterirdisch zulässig.
(§ 9(1)13 BauGB)

5.
Das Grundstück des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung - Stellplätze - ist mit einer mindestens 1,5 m hohen geschlossenen Einfriedigung an allen vier Seitenflächen zu versehen, mit Ausnahme des Bereiches der Zufahrt zum Grundstück Am Markt Nr. 9. Die Bezugshöhen sind aus den vorhandenen Geländehöhen an der Nordostseite des Flurstücks 100/8, an der Nordwest seite des Flurstücks 99/1 und an der Südwestseite aus den Flurstücken 103/22, 234 sowie 233 abzuleiten. Diese geschlossene Einfriedigung; ist zur Minimierung von Schallimmissionen mit einem Flächengewicht von mindestens 20 kg/qm in schallabsorbierender Bauweise zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten. Sie ist mit geeigneten Pflanzen zu begrünen, die auf Dauer zu erhalten sind.
Des Weiteren ist die mindestens 1,5 m hohe geschlossene Einfriedigung auch entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze Am Markt Nr. 9 zu errichten bis hin zur Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes entlang der Straße Am Markt entsprechend vorziehender Ausführung und den Bepflanzungsmaßnahmen.
(§ 9(1)24 BauGB + § 9(4) BauGB + § 84 LBO)

6.
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 3 „Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Ab. 3 No. 2 außerhalb der in Abs. 2 No. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(10)BauNVO)

7.
Innerhalb des Mischgebietes ist auf den Grundstücken Wurth ungerade Nr. 1 bis Nr. 5 sowie gerade Nr. 6 bis Nr. 10 und des Sonstigen Sondergebietes, Grundstück Am Markt Nr. 9, eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Innerhalb dieser abweichenden Bauweise (a) sind Baukörperlängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
(§ 9(1)2 BauGB)

8.
Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen von Mobilfunkbetreibern als Mobilfunkstande und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für firmenbezogenische Nebenanlagen als Telekommunikations-Dienstleistungseinrichtungen von Mobilfunkbetreibern als Mobilfunkstande und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden.
(§ 9(1)1 BauGB + § 1(42) BauNVO + § 1(9) BauNVO)

9.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes an der Ecke Wurth/Am Markt mit den Zweckbestimmungen - Einzelhandel /Nahversorgung für den Erdgeschossbereich sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Büros und Praxisnutzungen und Einzelhandelsbetriebe in den Obergeschossen - ist für die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung eine Verkaufsfläche bis 1.200 qm zulässig. Oberhalb des Erdgeschosses sind Nutzungen als Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Büros und Praxisnutzungen und ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis jeweils max. 50 qm Verkaufsfläche zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB + § 11 BauNVO + 31(1) BauGB)

10.
Die Fußbodenhöhen (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude werden mit max. 0,7 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt. Die Lage des Bezugspunktes ist die Höhe der jeweiligen Straßenmitte gerade in der Gebäudemitte. Bei rückwärtig liegenden Baugrundstücken gilt als Bezugshöhe für die Fußbodenhöhe das Mittel der Geländeoberfläche an den jeweiligen Gebäudeaußenwänden.
(§ 9(1)1 BauGB)

14.
Für die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes sind oberhalb des Erdgeschoss-Sockels der jeweiligen Gebäude maximal zwei Vollgeschosse sowie nur ein Nichtvollgeschoss zulässig.
(§ 9(1)1 BauGB)

15.
Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes sowie des Sonstigen Sondergebietes innerhalb des Plangebietes ist zulässig zweigeschossiger Bebauung werden die zulässigen Firsthöhen mit maximal + 12,5 m über Erdgeschoss-Sockel des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.
(§ 9(1)1 BauGB)

16.
Innerhalb der Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zur Einstellung von Stellplätzen, auch überdacht, mit ihren Zufahrten sind Ausnahmen der Überschreitung um bis zu 75 vom Hundert zulässig.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung insbesondere für Stellplätze und deren zugehörigen Zufahrten um bis zu 90 vom Hundert als Gesamtvorsiegelung überschritten werden. Dies gilt für den Bereich mit der Zweckbestimmung -Stellplätze-.
Für die übrigen Bereiche des Sonstigen Sondergebietes auf dem Grundstück Am Markt Nr. 9 darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bis zu einer Grundflächenzahl als Gesamtversiegelung von 1,0 überschritten werden.
(§ 9(1)1 BauGB + § 31(1) BauGB)

17.
Die Anteile von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zur Ermittlung der Grundfläche und Geschossfläche anzurechnen.
(§ 9(1)1 BauGB)

18.
Die festgesetzte Lärmschutzwand an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes Am Markt lfnr. 9 ist mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über den Höhen der angrenzenden Stellplätze bzw. 1,5 m über der angrenzenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes mindestens 20 kg/m². Sie ist mit geeigneten Pflanzen zu begrünen, die auf Dauer zu erhalten sind.
(§ 9(1)24 BauGB + 9(1)25a BauGB i.V.m. § 9(1)25b BauGB)

19.
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und den Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von 10 m (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Außerwohnbereiche sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und an den seitlichen Gebäudefronten unzulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist zulässig.
b)
Im Mischgebiet (MI) entlang der Straße Wurth sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und den Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen bis zu einem Abstand von 10 m (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Außerwohnbereiche sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und an den seitlichen Gebäudefronten unzulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist zulässig.
c)
Im Mischgebiet an der Alten Landstraße sind an den straßenzugewandten Gebäudefronten und den Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Außerwohnbereiche sind an den straßenseitigen und an den seitlichen Gebäudefronten unzulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist zulässig.

Die Maßnahmen zu a), b) und c) sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.

Von den vorgenannten Festsetzungen zu a), b) und c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung von Abschirmungen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9(1)24 BauGB)

20.
Zum Schutze der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsgebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls die notwendigen gesetzlichen Lärmwerte bei geöffneten Fenstern nicht eingehalten werden. Die Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches gemäßen bzw. mindestens dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.
Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung von Abschirmungen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9(1)24 BauGB)

21.
Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 von: November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 für den Lärmpegelbereich VI sind entlang der Straße Wurth und der Straße Am Markt nagewandten Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich VI, für die auf die jeweiligen Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten sind die Anforderungen des Lärmpegelbereich V einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind die Anforderungen im Lärmpegelbereiches IV einzuhalten, bei Lärmpegelbereich V sind entlang der Alten Landstraße, der Straße Wurth und der Straße Am Markt nagewandten Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich V, für die auf die jeweiligen Straße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten sind die Anforderungen des Lärmpegelbereich III einzuhalten, für die rückwärtigen Gebäudeseiten sind die Anforderungen im Lärmpegelbereiches III einzuhalten. Bei Lärmpegelbereich IV sind entlang der Alten Landstraße, der Straße Wurth und der Straße Am Markt nagewandten Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV, für die auf die jeweiligen straßenbezogenen seitlichen und Gebäudeseiten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III einzuhalten. Im Lärmpe ohnerich III sind für alle Gebäudeseiten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III einzuhalten.

noch Textziffer 21:
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung von Abschirmungen geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9(1)24 BauGB)

zu Textziffer 19 bis 21:
Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10, Teil 5 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Text-Ziffern 19 bis 21 sind:

Tabelle 3. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeb-licher Außenlärm-pegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen	Büroräume[1] und ähnlichen
		dB(A)	erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	1)	50	45
7	VII	> 80	1)	1)	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der ermittelnde Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
1) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 8. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schallmaß nach Tabelle 9 in abhängigkeit von Raumform S_{ges}/S_G

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	S_{ges}/S_G	0,5	0,7	1,0	1,4	1,0	0,8	0,6	0,4	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

S_{ges} = Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
S_G = Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2.

Tabelle 10. Erforderliches Schallmaß nach $R'_{w,ges}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,ges}$ nach Tabelle 9	Schallschutz-Maße für Wände/Fenster in ...dB(...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
1	35	35/25	35/25	35/28	35/30	35/35	35/40
2	40	40/30	40/30	40/35	40/35	40/40	40/45
3	45	45/37	45/40	45/40	50/40	50/45	50/50
4	50	50/40	50/45	50/45	50/50	50/50	50/55
5	55	55/45	55/50	55/50	55/55	55/55	55/60

Diese Werte gelten für Wände mit einem flächenbezogenen Gewicht von mindestens 300 kg/m² oder aus einer 8,0 cm dicken Massivwand bestehen. Die Werte gelten für Fenster mit einem Schallschutzmaß nach DIN 4109 erf. $R_{w,P}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von − 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 3.

AUSSCHNITT AUS DEM ÜBERSICHTSPLAN DER TEILGEBIETE DER NEUFASSUNG DER ORTSGESTALTUNGSSATZUNG VOM 05. MÄRZ 2008. M 1 : 5.000

n) Der katastermäßige Bestand am 08. JAN. 2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ahrensburg, den 22. OKT. 2010
(SS) Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur