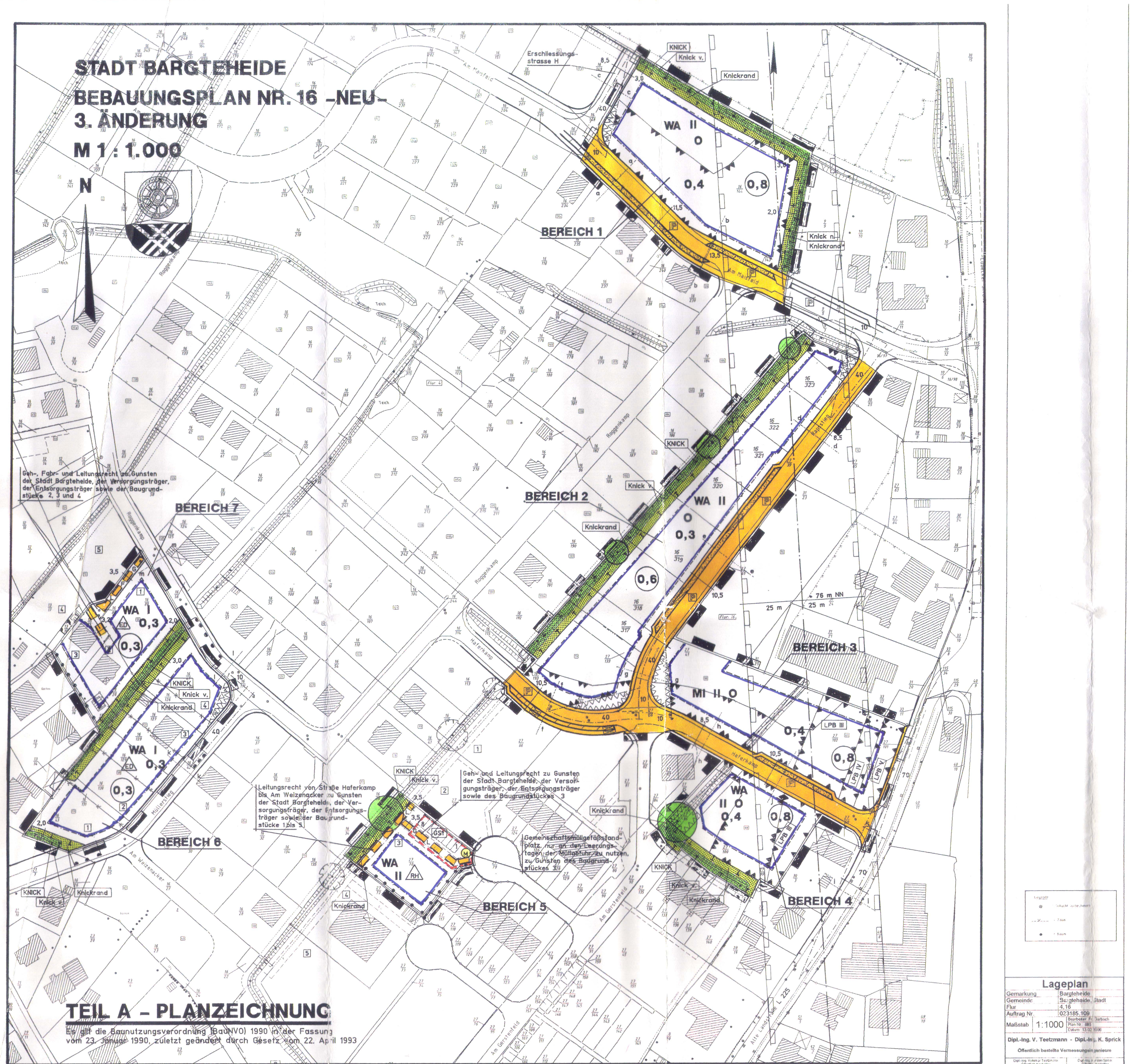


TEIL A - PLANZEICHNUNG

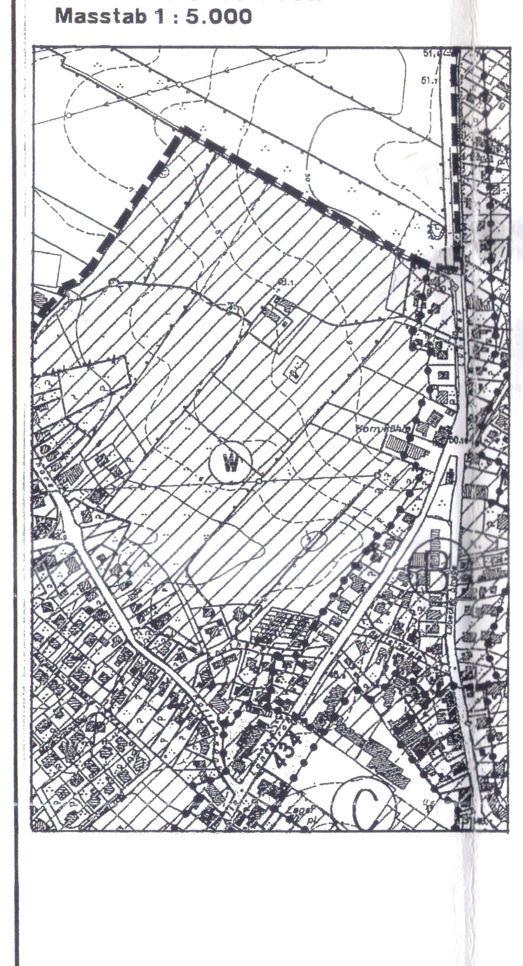
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 -Neu- 3. Änderung	§9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5)BauNVO
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§9(1)1BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung	
MI	Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung	
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)2BauGB
ED	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
RH	Nur Reihenhäuser zulässig	
O	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	§9(1)10BauGB
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§9(1)11BauGB
	Verkehrsfläche (Trennsystem)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
P	Fläche für das Parken von Fahrzeugen	
	Strassenbegrenzungslinie	
	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN	§9(1)13BauGB
11 kV	Elektrische Hauptversorgungsleitung, unterird. (zB. 11 kV)	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§9(1)15BauGB
	Private Grünfläche	
Knickrand	Knickrandstreifen mit vorhandenem, bzw. neuem Knick - privat	
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§9(1)20BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§9(1)21BauGB
G, F, L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	
	Gehrecht (G), Fahrrecht (F), Leitungsrecht (L)	
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§9(1)22BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	
GSt.	Gemeinschaftsstellplätze	
M	Gemeinschaftsmüllgefäßstandplatz, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§9(1)24BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen	
LPB III	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Teil 5, Tabellen 8, 9 und 10 (z.B. LPB III)	
	Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen	
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§9(1)25bBauGB
Knick v.	Zu erhaltender Knick	
	Zu erhaltender Einzelbaum	
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§9(6)BauGB
KNICK	Vorhandener Knick - besonders geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 15b LNatSchG	
	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
27/100	Flurstücksbezeichnung	
	Sichtfläche	
48,0	Höhenlinie	
	Überfahrt	
25 m, + 76 m NN	Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m + NN (z.B. + 76 m NN)	
	Künftig entfallender Knick	

Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der Teilgebiete der Ortsgestaltungssatzung vom 28. Dezember 2001.
Masstab 1 : 5.000



WEITERE VERFAHRENSVERMERKE:

Der katastermäßige Bestand am 26. JAN. 2006 (6+7) / 31. OKT. 2006 (1-5) sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den

(S)

TEIL B - TEXT

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

2. für Bereich 1, 2 und 3
Innerhalb der Straße Am Maisfeld (Erschliessungsstraße A), der Straße Rapsstieg (Erschliessungsstraße C) und der Straße Haferkamp (Erschliessungsstraße B) jeweils im Trennsystem dürfen die festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung für notwendige Grundstückszufahrten bis 3,0 m Breite auf der Fußsteigseite unterbrochen und zur Fahrbahn hin unter jeweils 60 Grad aufgeweitet werden.

Bei einer Bebauung mit einer Reihenhauszeile sind für die jeweilige Reihenhauszeile die notwendigen Grundstückszufahrten jeweils zu zweit zusammenzulegen, um die Unterbrechung der Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung auf ein Minimum zu reduzieren. (§9(1)11BauGB)

3. a. für Bereich 1, 2, 3 und 4
Bei einer Bebauung mit einem Reihenhaus ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Ansonsten sind Zufahrten mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig außerhalb der Bereiche von festgesetzten Parkstreifen. Für Gemeinschaftsstellplätze bzw. Gemeinschaftsgaragen sind Zufahrten auch ausnahmsweise bis 4,5 m Breite zulässig. (§9(1)11BauGB + §31(1)BauGB)

b. für Bereich 6 und 7
Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. (§9(1)11BauGB)

4. a. für Bereich 1, 2, 3, 4, 6 und 7
Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau zulässig.

b.für Bereich 5
Einfriedigungen auf den Baugrundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem jeweils zugehörigen Straßenniveau zulässig. Ausgenommen ist der Bereich der Wendeanlage des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld, für den Einschränkungen bezüglich zu sichernder Flächen für mögliche Fahrzeugüberhänge festgesetzt sind.

Im Bereich der festgesetzten Wendeanlage des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld mit festgesetztem Verkehrsflächendurchmesser von 20,0 m, istim Bereich der angrenzenden privaten Baugrundstücke in einem Abstand bis 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Wendeanlage eine Einzäunung bzw. Bepflanzung unzulässig. Ausnahmsweise sind Rasenflächen und Pflasterungen zulässig. Dies dient der notwendigen Sicherung eines möglichen Fahrzeugüberhanges auf der Wendeanlage. (§9(1)4BauGB + §9(1)11BauGB + §31(1)BauGB)

5. für Bereich 1, 2, 3, 4, 6 und 7
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist die Errichtung von Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Die Höhenbeschränkung betrifft auch Bepflanzungen. Weiter ist innerhalb dieser Sichtfläche eine Bebauung jeglicher Art mit einer Höhe von über 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau unzulässig. (§9(1)10BauGB)

6. für Bereich 1
Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern sind die notwendigen Stellplätze nur als Gemeinschaftsstellplatz- oder Gemeinschaftsgaragenanlage mit einer gemeinsamen Zufahrtnahme zulässig. Eine direkte Zufahrtnahme für die Gemeinschaftstellplatz- oder Gemeinschaftsgaragenanlage ist nicht zulässig. (§9(1)11BauGB + §9(1)22BauGB)

7. für Bereich 1, 2, 4, 5, 6 und 7
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 "Gartenbaubetriebe", Nr. 5 "Tankstellen" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNVO)

8. für Bereich 1, 2, 4, 5, 6 und 7
Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes allgemein zulässig ist. (§9(1)1BauGB + §1(6)2BauNVO)

9. für Bereich 3
Nach § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 6 "Gartenbaubetriebe", Nr. 7 "Tankstellen", Nr. 8 "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht zulässig sind. (§9(1)1BauGB + §1(5)BauNVO)

10. für Bereich 3
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 § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden" der Baunutzungsverordnung innerhalb des Mischgebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. (§9(1)1BauGB + §1(6)1BauNvO)

11. für alle Bereiche
Nach § 1 Abs. 9 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen als Mobilfunksende und -empfangsanlagen, soweit diese gewerblich betrieben werden. (§9(1)1BauGB + §14(2)BauNVO + §1(9)BauNVO)

12. a. für Bereich 1, 2, 3, 4, 6 und 7
Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 500 qm bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus festgesetzt.
b.
Die Mindestgrundstücksgröße selbständig bebaubarer Baugrundstücke wird mit 700 qm bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus und mit 350 qm bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte festgesetzt.
c.
Ausnahmsweise sind folgende Unterschreitungen der Mindestgrundstücksgrößen zulässig: bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus um bis zu 30 qm, also einer ausnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 470 qm; bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus um bis zu 40 qm, also einer ansnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 660 qm und bei einer Bebauung mit einer Doppelhaushälfte um bis zu 20 qm, also einer ausnahmsweise zulässigen Mindestgrundstücksgröße von 330 qm. (§9(1)3BauGB + §31(1)BauGB)

d. für Bereich 1, 2, 3, 4 und 5.
Die Mindestgrundstücksgröße für die Bebauung mit einem Reihenhaus wird mit mindestens 200 qm und einer Mindestbreite von 6,0 m festgesetzt. Ausnahmsweise sind Mindestgrundstücksgrößen je Reihenhaus von unter 200 qm zulässig, wenn sichergestellt ist, dass für die jeweilige Reihenhauszeile bei der Summe der Grundstücksgröße eine durchschnittliche Größe von 200 qm eingehalten wird.
Für die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße sind Flächen von zugehörigen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen sowie Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze mitzurechnen. (§9(1)3BauGB + §31(1)BauGB)

13. für Bereich 5
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit der Festsetzung "nur Reihenhäuser zulässig" sind nachfolgende Regelungen einzuhalten:
Für das Baugrundstück Nr. 3 ist ausnahmsweise eine offene Bauweise (o) zulässig. Hierfür wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Hierbei ist bei der Errichtung eines Einzelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 500 qm, bei der Errichtung eines Doppelhauses die Mindestgrundstücksgröße von 700 qm und bei der Errichtung einer Doppelhaushälfte die Mindestgrundstücksgröße von 350 qm einzuhalten.
Für die Ermittlung der jeweiligen Mindestgrundstücksgröße sind Flächen von zugehörigen Stellplätzen bzw. Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit ihren anteiligen Erschließungsflächen sowie Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze mitzurechnen. (§9(1)1BauGB + §9(1)2BauGB + §31(1)BauGB)

14. a. für Bereich 2
Bei einer Bebauung mit einem Reihenhaus ist je Reihenhaus abweichend von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6, maximal eine Grundfläche (GR) je Reihenhaus von 80 qm, eine maximal zulässige Geschoßfläche (GF) von 160 qm sowie eine zusätzliche Grundfläche für Wintergärten oder ähnliche Bauteile von 26 qm zulässig. Die Wintergärten oder ähnliche Bauteile sind jedoch nur mit einem Vollgeschoß zulässig. Dies ist nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass für die gesamte Reihenhauszeile eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 eingehalten wird.

b. für Bereich 1, 3 und 4
Bei einer Bebauung mit einem Reihenhaus ist je Reihenhaus über die zulässige Grundfläche (GR) hinaus eine zusätzliche Grundfläche für Wintergärten oder ähnliche Beuteile von 26 qm zulässig, die nicht auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Die Wintergärten oder ähnliche Bauteile sind jedoch nur mit einem Vollgeschoß zulässig.

c. für Bereich 1,3 und 4
Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern ist je Reihenhauszeile die Errichtung einer Nebenanlage als Haustechnikraum mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von maximal 20 qm zulässig.

d. für Bereich 2
Bei einer Bebauung mit Reihenhäusern ist je Reihenhauszeile die Errichtung einer Nebenanlage als Haustechnikraum mit einer zulässigen Grundfläche (GF) von maximal 20 qm zulässig. Dieser Haustechnikraum darf auch abweichend außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden und diese Baugrenze maximal 2,0 m überschreiten. (§9(1)1BauGB)

15. für Bereich 2
Bei der Errichtung von Reihenhäusern ist zwischen den jeweiligen Reihenhauszeilen ein Mindestabstand von 12,0 m einzuhalten. (§9(1)2BauGB)

16. für Bereich 1, 2, 3,4 und 5
Innerhalb eines Wohngebäudes als Reihenhaus ist die Errichtung von maximal einer Wohnung zulässig. (§9(1)6BauGB)

17. für Bereich 5
Innerhalb eines Wohngebäudes, errichtet in offener Bauweise, wird die maximale Anzahl der Wohnungen mit acht Wohnungen festgesetzt. (§9(1)6BauGB)

18. für Bereich 6 und 7
a.
Innerhalb eines Wohngebäudes als Einzelhaus ist die Errichtung von maximal einer Wohnung zulässig.
b.
Innerhalb eines Wohngebäudes als Doppelhaushälfte ist die Errichtung von maximal einer Wohnung zulässig.
c.
Die Festsetzungen zu a. und b. gelten nur für den Bereich des Plangebietes des Allgemeinen Wohngebietes mit der Festsetzung "nur 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig". (§9(1)6BauGB)

19. für alle Bereiche
Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,70 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der bestehenden Straßenzüge festgesetzt. Dies betrifft nur die Baugrundstücke, die unmittelbar an diesen Straßen liegen. (§9(1)1BauGB)

20. a. für Bereich 1
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit zulässig zweigeschossiger Bauweise, nördlich der Straße Am Maisfeld (Erschliessungsstraße A), sind nur Traufhöhen mit bis zu 7,5 m und Firsthöhen mit bis zu 9,0 m Höhe über Erdgeschoß-Sockel zulässig.

b. für Bereich 2, 3, 4 und 5
Die Firsthöhe der Gebäude wird bei zulässig zweigeschossiger Bebauung mit 12,5 m über dem zugehörigen Straßenniveau der bestehenden Straßen festgesetzt.

c. für Bereich 6 und 7
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Firsthöhe der Gebäude bei zulässiger eingeschossiger Bebauung mit maximal 9,5 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau der bestehenden Straßen festgesetzt. (§9(1)1BauGB)

21. für alle Bereiche
Die Errichtung von Drempeln (Kniestock) ist bis 0,90 m Höhe zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) Baugesetzbuch sind für Häuser mit Pultdächern bis 1,4 m Höhe (traufseitig) zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)

22. a. für Bereich 1, 2, 3, 4 und 5
Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Tonnendächer zulässig.

b. für Bereich 6 und 7
Als Dachformen sind nur Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer sowie Mischformen dieser Dachformen zulässig. Weiter sind ausnahmsweise Mansarddächer zulässig, für die eine Zweigeschossigkeit zulässig ist, wenn das zweite Vollgeschoß das Dachgeschoß ist. Ausnahmsweise sind Tonnendächer zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)

23. für alle Bereiche
Die Dachneigungen für Satteldächer, Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer werden mit Neigungen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen für Pultdächer werden mit Neigungen von 7 Grad bis 15 Grad Neigung festgesetzt. Die Dachneigungen von Mansarddächern werden für den unteren Dachteil mit Neigungen von 60 Grad bis 75 Grad und für den oberen Dachteil mit Neigungen von 20 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt, ohne jede weitere Ausnahme für Mansarddächer. Bei Errichtung von Gebäuden mit Frontspieß sind für die Dachneigungen dieser Frontspieße abweichend Dachneigungen von 55 Grad bis 70 Grad Neigung zulässig. Für Tonnendächer gelten diese Dachneigungsvorschriften nicht. (§9(4)BauGB + §92LBO)

24. für alle Bereiche
Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen bis 65 Grad Neigung zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)

25. für alle Bereiche
Nach § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch sind Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis 5 Grad unter den unteren Grenzen der Dachneigungen sowie bis 5 Grad über den oberen Grenzen der Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude mit Mansarddächern. (§9(4)BauGB + §92LBO + §31(1)BauGB)

26. für alle Bereiche
Zur Dacheindeckung darf nur rotes bis braunes bzw. anthrazitfarbenes Dacheindeckungsmaterial verwendet werden. Im Bereich 5 ist darüber hinaus auch anthrazit/tannengrün geflammtes Dacheindeckungsmaterial zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)

27. a. für Bereich 1, 3 und 4
Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. (§9(1)1BauGB)

b. für Bereich 2
Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. die festgesetzte Grundfläche (GF) bei einer Reihenhausbebauung von 80 qm um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Die Fläche von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen sind bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschoßfläche anzurechnen. (§9(1)1BauGB)

c. für Bereich 5
Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird darf die festgesetzte Grundfläche (GR), bei Reihenhäusern einschließlich der zulässigen Anteile der Wintergärten, bzw. Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vomHundert überschritten werden. Die Fläche von Zugängen und Zufahrten auf festgesetzten GL-Rechten sind für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschoßfläche anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. (§9(1)1BauGB)

d. für Bereich 6 und 7
Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Dies gilt nur für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche von Zufahrten auf festgesetzten GFL-Rechten sind bei der Ermittlung der Grundfläche und der Geschoßfläche anzurechnen. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung sind die auf den festgesetzten GFL-Rechten bereits versiegelten Flächen nicht zu berücksichtigen. (§9(1)1BauGB)

28. für Bereich 1, 2, 3, 4, 6 und 7
Die Errichtung von überdachten Pkw-Einstellplätzen sowie Carports ist auf den Hof- und Vorgartenflächen der Baugrundstücke um mindestens 1,5 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. Dies gilt auch für Garagen, soweit diese keine direkte Einfahrt von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie her haben. Garagen mit direkter Einfahrt von der Straßenbegrenzungslinie her sind um mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzunehmen. (§9(1)4BauGB)

29. für alle Bereiche
Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind zulässig. (§9(4)BauGB + §92LBO)

30. für Bereich 3 und 4
Auf Grund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) sowie für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tage sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) westlich der Alten Landstraße in einem Abstand von 48 m (WA) und 22 m (MI) zur Straßenachse der Alten Landstraße in bzw. an den straßenzugewandten Bereichen und Fronten der geplanten Baugrenzen nicht zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstandsflächen ist zulässig.
Terrassen, Balkone, Loggien sind im Bereich der seitlichen Gebäudefronten ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung in diesen Bereichen nicht zur Überschreitung des Tages-Immissionsgrenzwertes führt. (§9(1)24BauGB)

31. für Bereich 1, 2, 3 und 4
Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes beidseitig entlang der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) sowie beidseitig der Straße Haferkamp (Erschließungsstraße C) innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Anordnung von schallgedämmten Lüftungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, entlang der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) auf der der Straße Am Maisfeld zugewandten jeweiligen Gebäudeseite sowie entlang der Straße Haferkamp (Erschließungsstraße C) auf der der Straße Haferkamp zugewandten jeweiligen Gebäudeseite unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der gesamten Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8 9 und 10 erfüllen. Für das Baugrundstück des zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes nördlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A) bezieht sich diese Unzulässigkeit jeweils auch auf der der Lübecker Straße zugewandten östlichen Gebäudeseite. Für die Baugrundstücke des zulässig zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes sowie des zulässig zweigeschossigen Mischgebietes an der Straße Haferkamp bezieht sich diese Unzulässigkeit jeweils auch auf die der Alten Landstraße zugewandten östlichen Gebäudeseiten. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24BauGB)

32. a. für Bereich 3 und 4
Gemäß § 9(1)24 Baugesetzbuch ist auf den Baugrundstücken innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes--Immissionsschutzgesetzes die Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen und Kinderzimmern, entlang der Alten Landstraße (L 225) auf der der Alten Landstraße zugewandten südöstlichen Gebäudeseite, innerhalb der Flächen mit festgesetzten Lärmpegelbereichen III, IV und V auch auf den jeweils seitlichen Gebäudeseiten unzulässig, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume bzw. Kinderzimmer von dem Bauvorhaben betroffen sind. (§9(1)24 BauGB)

b. für Bereich 3 und 4
Bei den nach § 9(1)24 Baugesetzbuch innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8, 9 und 10 für die Lärmpgelbereiche V, IV und III sind die Maßnahmen bei Neu-, Umund Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Im Lärmpegelbereich V sind für auf die Alte Landstraße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Im Lärmpegelbereich IV sind für auf die Alte Landstraße bezogenen seitlichen Gebäudeseiten die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten, für rückwärtige Gebäudeseiten sind keine besonderen Anforderungen einzuhalten. Im Lärmpegelbereich III sind für auf die Alte Landstraße bezogenen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten keine besonderen Anforderungen einzuhalten. (§9(1)24BauGB)

Zu Textziffer 31. und 32.:
Folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten und in den nachfolgenden Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 vom November 1989 aufgeführt, die Bestandteil der Textziffern 31. und 32. sind:

DIN 4109 Seite 13

Tabelle 8. **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils 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	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

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

Tabelle 9. **Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_G$**

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	−1	−2	−3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

Tabelle 10. **Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern**

Spalte	1	2	3	4	5	6	7
Zeile	erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
		10%	20%	30%	40%	50%	60%
1	30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
2	35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
3	40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
4	45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
5	50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von −2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

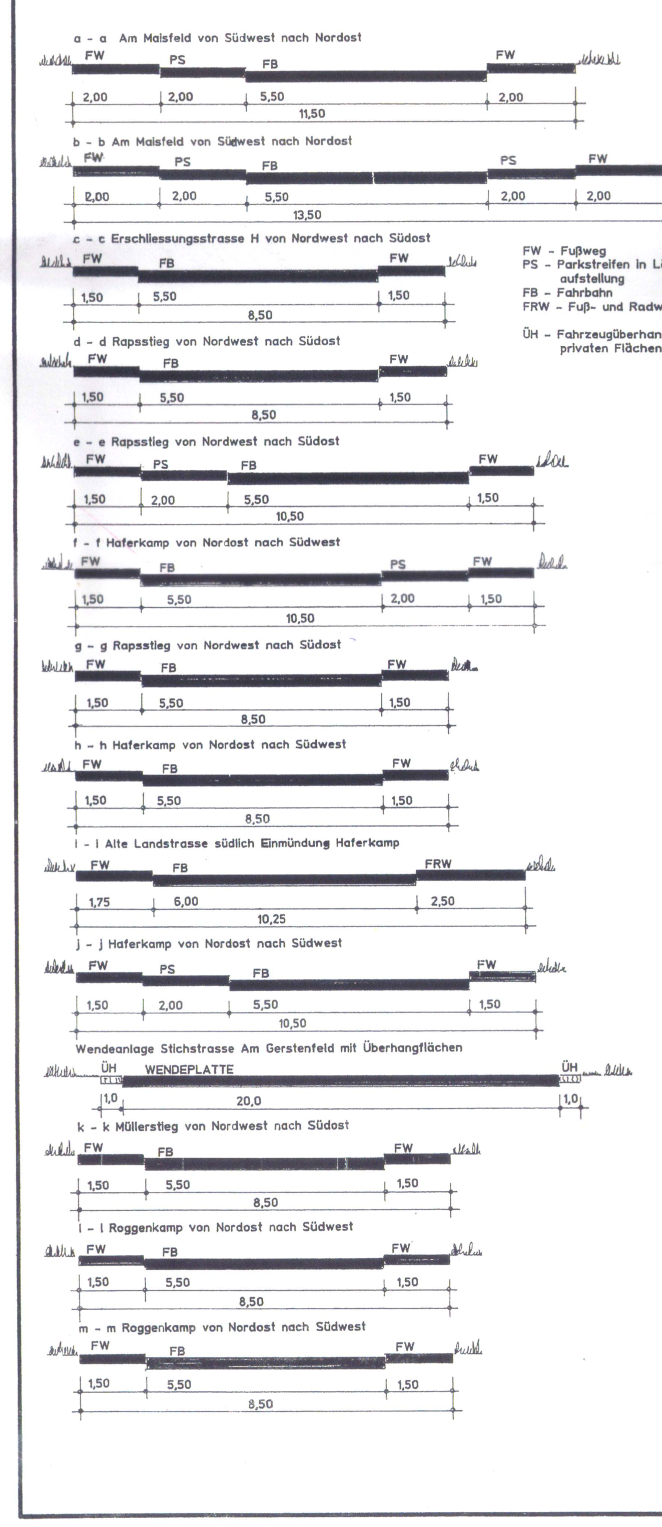
33. für alle Bereiche
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig auszubilden. Von dieser wasserdurchlässigen Ausbildung sind die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte ausgenommen, soweit sie außerhalb festgesetzter Gemeinschaftsstellplatzanlagen und deren zugehöriger Rangierflächen sowie von zu errichtenden Stellplätzen liegen.
Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsmüllgefäßstandplätze - sind gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. (§9(1)20BauGB)

34. für Bereich 1
Neu anzulegende Knicks nördlich der Straße Am Maisfeld (Erschließungsstraße A), zwischen der östlich liegenden Mischgebietsbaufläche und der westlich liegenden Allgemeinen Wohngebietsbaufläche erhalten eine Grundbreite von mindestens 3,0 m und eine Wallkronenhöhe von mindestens 0,75 m (Böschung 1 : 1 = 0,75 m, Wallkrone = 1,5 m, Böschung 1 : 1 = 0,75 m). Die Bepflanzung ist zweireihig mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten. In diese neu anzulegenden Knicks sind die an anderer Stelle zu entfernenden Teile von Knicks umzusetzen, und einzubauen (versetzen). Erst bei weiterem Bedarf von Knickmaterial ist eine Neuanlage gemäß Vorstehendem vorzunehmen. (§9(1)20BauGB + §9(1)25aBauGB + §9(1)25bBauGB)

35. für Bereich 1, 2, 4, 5, 6 und 7
Die privaten Grünflächen der Knickrandstreifen entlang den vorhandenen und neu anzulegenden Knicks (auch Knickversetzung) sind als naturnahe feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Andere Nutzungen, die dem Schutzzweck dieser Flächen für die Erhaltung der angrenzenden Knicks widersprechen, sind unzulässig. (§9(1)20BauGB + §9(1)25a BauGB + §9(1)25bBauGB)

36. für alle Bereiche
Die Flächen für Maßnahmen nach § 9(1)20 des Baugesetzbuches, die festgesetzten Maßnahmen der Textziffern 33, 34 und 35 sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden aufgrund des § 1a des Baugesetzbuches als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Bereichen zugeordnet. (§1aBauGB)

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100



FW - Fußweg
PS - Parkstreifen in Längsaufstellung
FB - Fahrbahn
FRW - Fuß- und Radweg
ÜH - Fahrzeugüberhang auf privaten Flächen

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE, KREIS STORMARN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 - NEU- 3. ÄNDERUNG

GEBIET: Bereich 1 - nordöstlich Am Maisfeld, von im Osten gegenüber Roggenkamp bis im Nordwesten Erschließungsstraße H
Bereich 2 - nordwestlich Rapsstieg von Haferkamp bis Am Maisfeld
Bereich 3 - nördlich Haferkamp gerade Nr. 2 ff bis Rapsstieg
Bereich 4 - südlich Haferkamp ungerade Nr. 1 bis Nr. 3
Bereich 5 - westlich des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld gerade Nr. 22 bis Nr. 28
Bereich 6 - nordwestlich Müllerstieg ungerade Nr. 1 bis Nr. 7 und Roggenkamp Nr. 37
Bereich 7 - südwestlich Roggenkamp Nr. 39 und Nr. 41b

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27. September 2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 -neu- 3. Änderung für das Gebiet:
Bereich 1 - nordöstlich Am Maisfeld, von im Osten gegenüber Roggenkamp bis im Nordwesten Erschließungsstraße H
Bereich 2 - nordwestlich Rapsstieg von Haferkamp bis Am Maisfeld
Bereich 3 - nördlich Haferkamp gerade Nr. 2 ff bis Rapsstieg
Bereich 4 - südlich Haferkamp ungerade Nr. 1 bis Nr. 3
Bereich 5 - westlich des nördlichen Stichweges Am Gerstenfeld gerade Nr. 22 bis Nr. 28
Bereich 6 - nordwestlich Müllerstieg ungerade Nr. 1 bis Nr. 7 und Roggenkamp Nr. 37
Bereich 7 - südwestlich Roggenkamp Nr. 39 und Nr. 41b

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

a) Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. Januar 2006, Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" erfolgt am 06. März 2006.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

b) Auf Grund des Vorentwurfsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. Januar 2006 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 03. März 2006 beteiligt worden. Hierbei sind sie unterrichtet und aufgefordert worden zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme war bis zum 07. April 2006 festgelegt.
Bargteheiden, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

c) Auf Grund des Vorentwurfsbeschlusses des zuständigen Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 19. Januar 2006 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 baugesetzbuch durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14. März 2006 bis zum 28. März 2006. Hierbei ist auch Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben worden.
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Abdruck in dem "Stormarner Tageblatt" am 06. März 2006.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

d) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Vorentwurfsbeteiligungen am 01. Juni 2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

e) Der zuständige Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 01. Juni 2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt unter Beifügung der bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

f) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 26. Juni 2006 zum Planentwurf und der Begründung beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04. August 2006 aufgefordert worden. Darüber hinaus sind sie über die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGesetzbuch benachrichtigt worden.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

g) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, haben unter Beifügung bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen in der Zeit vom 04. Juli 2006 bis zum 04. August 2006 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 ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 26. Juni 2006 im "Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

h) Die Stadtvertretung hat die Abwägung und Entscheidung des Ausschusses für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 01. Juni 2006 über das Ergebnis der Vorentwurfsbeteiligungsverfahren bestätigt in ihrer Sitzung am 27. September 2006.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

i) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus Anlass der Entwurfsbeteiligungsverfahren am 27. September 2006 geprüft, abgewogen und entschieden.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

j) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27. September 2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27. September 2006 abschließend gebilligt.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

l) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Bargteheide, den 02. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

m) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06. Nov. 2006 in dem "Stormarner Tageblatt" 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 Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 07. Nov. 2006 in Kraft getreten.
Bargteheide, den 07. Nov. 2006 (S) BÜRGERMEISTER

STADT BARGTEHEIDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 -NEU-
3. ÄNDERUNG

März 06	Vorentwurfsbeteiligung		
Juni 06	Entwurfsbeteiligung		
Oktob. 06	Satzung		

1