

Kreis Stormarn  
Gemeinde Barsbüttel

Bebauungsplan Nr. 15  
Gewerbegebiet "Am Bondenholz 2"

Text :

zum Bauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Barsbüttel

1. Lage des Gebietes und Besitzerverhältnisse

Die Lage des Bauungsplangebietes ist aus dem nachgehefteten Übersichtsblatt, die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet ist Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.62. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit 0,6 Grundflächenzahl und 1,6 Geschosflächenzahl (Höchstmaße) im Plan ~~vermerkt~~. Zur Abschirmung gegen die Straße wird ein 10 m breiter und z.T. 7 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der von den privaten Grundstückseigentümern mit Buschwerk und Bäumen zu bepflanzen ist gem. § 9 Abs. 1, Nr. 16, BBauG. Zur Abschirmung gegen die Bundesautobahn ist ein 10 m breiter Streifen (von der äußeren Kante der westlichen Fahrbahn gemessen) entlang der Autobahn nach Angaben des Gartenmeisters des Straßenbauamtes Lübeck zu bepflanzen. Es wird Genehmigung erteilt, das Gelände innerhalb des 40 m Streifens entlang der Autobahn für Lagerzwecke zu nutzen.

3. Hinweis auf die 380 - KV - Freileitung

Zur Begrenzung der Bauhöhe unter bzw. neben der 380 - KV - Freileitung gilt folgendes :

Bei Bauarbeiten innerhalb der Sicherheitszone der Leitung (siehe Bauungsplan) muß ein Mindestabstand von 3 m zwischen den untersten Seilen der Leitung und Oberkante Gebäude (einschl. aller Aufbauten, wie Schornsteine, Antennen usw.) eingehalten werden. Dieser Abstand darf sowohl bei den Bauarbeiten als auch bei späteren Reparaturen in keinem Falle unterschritten werden, damit eine Gefährdung von Menschenleben vermieden wird. Da die Abschaltung der Leitung bei derartigen Arbeiten aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist, muß der Abstand zur Leitung um 2 m auf 5 m erhöht werden, wenn für den Bau das Arbeiten auf dem Dach bzw. später eine Begehung des Daches zum Reinigen des Schornsteines, für Reparaturen usw. erforderlich ist. Daraus ergibt sich die im Bauungsplan eingetragene zulässige Bauhöhe.

Die Gebäude müssen mit feuerhemmenden Material nach DIN 4102 abgedeckt werden.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Freileitung als besonderer Gefahrenpunkt anzusehen. Beim Aufstellen oder Transport von Gerüststangen, Arbeiten mit Kränen usw. muß in jedem Fall ein Mindestabstand von 3 m von den Leiterseilen eingehalten werden.

Es ist Vorsorge zu treffen, daß dieser Mindestabstand nicht unterschritten werden kann.

Ein Wort geändert  
Barsbüttel, den  
13.5.65 :



Bäume, die innerhalb der Sicherheitszone der Leitung gepflanzt werden, dürfen nicht höher als 3 m an die unteren Leiterseile heranwachsen. Bäume, die seitlich der Sicherheitszone gepflanzt werden, dürfen nur so hoch werden, daß im Falle eines Umstürzens die Leiterseile nicht berührt werden können.

Rammarbeiten, die für die Bauvorhaben notwendig werden, dürfen nicht in einem Umkreis von 50 m um den Mast vorgenommen werden, damit eine Gefährdung des Mastfundamentes vermieden wird.

4. Hinweis zum Schutz des Trinkwassers

Zum Schutz des Trinkwassers wird auf die Schutzzonen der Hamburger Wasserwerke hingewiesen, in denen nachfolgende Vorgänge und Nutzungen als genehmigungspflichtig erklärt werden.

Die im Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen (GE) liegen z.T. innerhalb der Schutzzonen III B und III C des Wasserwerkes Glinda.

Die in der Schutzzone III gefährlichen Vorgänge bzw. Flächennutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen oder sonstigen behördlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung. Gem. §§ 26 und 34 WHG können gegen alle Vorgänge bzw. Flächennutzungen Einwendungen erhoben werden, wenn eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Beeinflussung eines Gewässers zu besorgen ist.

Verzeichnis der in der Regel als gefährlich und untragbar anzusehenden Vorgänge und Nutzungen :

Nr.	Gefährliche Vorgänge und Nutzungen (+ gefährlich, - nicht gefährlich)	III B	III C
1	Abwasserversenkung, Versenkung radioaktiver Stoffe	+	+
2	Ablagerung von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien z.B. Rückstandshalden von Kaliberwerken, Halden der chemischen Industrie	+	+
3	Lagern und Transport von grundwassergefährdenden Flüssigkeiten, z.B. Heizöl, Treibstoff, Lösungsmittel	-	-
4	Ablagerung von Öl, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln, in offene und nicht sorgfältig gedichtete Gruben	+	+
5	Behälter für Heizöl und Treibstoffe von mehr als 10 cbm Inhalt und, im Falle fehlender zusätzlicher Sicherungsmaßnahmen, auch solche bis zu 10 cbm Inhalt	+	-
6	Tanklager, Tankstellen	-	-

7	unterirdisch eingebaute Behälter für Heizöl und Treibstoffe bis zu 10 cbm Inhalt ohne Betonwanne oder gleichwertige Sicherheitsmaßnahmen	-	-
8	Flugplätze, Notabwurfplätze, militärische Anlagen und Übungsplätze	+	-
9	Rohrleitungen	+	-
10	erdverlegte Treibstoff- und Ölleitungen	+	+
11	abwassergefährliche Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Gebiet hinausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird	+	+
12	Abwasserverregnung. Abwasserlandbehandlung	+	-
13	geschlossene Wohnsiedlungen und gewerbl. Anlagen ohne Kanalisation	+	-
14	Anlage zur Gewinnung radioaktiver Materialien und zur Gewinnung von Kernenergie	+	-
15	Müllkippen, Halden mit auslaugbaren Bestandteilen	+	-
16	Kläranlagen	+	-
17	Entleerung von Wagen der Fäkalienabfuhr	+	-
18	Sickergruben	+	-
19	Versenkung von Kühlwasser in größerer Menge	+	-
20	größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen	+	-
21	Bebauung, vor allem Wohnungen, Stallungen, Gärfuttersilos und Gewerbebetriebe	-	-
22	Kies-, Sand-, Torf- und Tongruben, Einschnitte, Hohlwege, Steinbrüche, durch die die belebte Bodenzone verletzt und die Deckschichten vermindert werden, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird	-	-
23	Ablagern von Schutt und Abfallstoffen	-	∇
24	animalische Düngung, sofern die Düngstoffe nach der Abfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in den Fassungsbereich besteht	-	-

- |    |  |    |    |
|----|--|----|----|
| 25 | unsachgemäße Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln und von Kunstdüngern  | .. | .. |
| 26 | Düngung mit Amoniakwasser aus Gaswerken und dergl.   | .. | .. |
| 27 | landwirtschaftl. und gärtnerische Bewässerung mit nicht einwandfreiem Wasser   | .. | .. |
| 28 | Durchleiten von Abwasser, auch von Gräben, die Wasser außerhalb der ZONE II erhalten.  | .. | .. |
| 29 | Gärfuttermieten  | .. | .. |
| 30 | Bergbau, wenn er zur Zerreißung guter Deckschichten oder zu Einmuldungen und offenen Wassersammlungen führt  | .. | .. |
| 31 | Wagenwaschen   | .. | .. |
| 32 | Zelten, Lagern, Baden  | .. | .. |
| 33 | Friedhöfe  | .. | .. |
| 34 | Parkplätze   | .. | .. |
| 35 | Sportplätze  | .. | .. |
| 36 | Vergraben von Tierleichen  | .. | .. |
| 37 | befestigte, für Motorfahrzeuge zugelassene Wege und Straßen, wenn das auf ihnen anfallende Wasser nicht mittels dichter Seitengräben oder Kanäle aus der engeren Schutzzone abgeführt wird. Verwendung von Teer zum Straßenbau | .. | .. |
| 38 | Erweiterung des Straßennetzes  | .. | .. |
| 39 | Kleingärten und Gartenbaubetriebe  | .. | .. |
| 40 | Verletzungen der belebten Bodenschicht und der Deckschichten   | .. | .. |
| 41 | Sprengungen  | .. | .. |
| 42 | chemische Bekämpfung von Schädlingen und Aufwuchs  | .. | .. |
| 43 | Erosion, Überschwemmung  | .. | .. |
| 44 | unbefugtes Betreten  | .. | .. |

Zu 5 abwassergefährliche Betriebe

Als abwassergefährliche Betriebe sind u.a. anzusehen :

Akumulatorenfabriken

Ammoniakfabriken

Beitzereien und andere Betriebe, die Ätzflüssigkeit verwenden

Bleichereien

chemische Fabriken

Erdölraffinerien

Färbereien

fotochemische Fabriken

Gaswerke

Kokereien  
Gasgeneratoren  
Gerbereien  
Gummifabriken  
Hydrierwerke  
Isotopenbetriebe  
Kaliwerke  
Salinen  
Kunststoffabriken  
Lederfabriken, Lederfärbereien  
Mineralfarbenfabriken  
Mineralölfabriken  
Schwefelsäurefabriken  
Schwelereien  
Sodafabriken  
Sprengstoffabriken  
Teerfarbenfabriken  
Textilfabriken (außer Trockenbetrieben)  
auch Fabriken für synthetische Textilfasern  
Verzinkereien  
Waschmittelfabriken  
Wäschereien  
Weißblechwerke  
Zellulosefabriken  
Zuckerfabriken  
sowie andere Betriebe, die eine der genannten Fertigungen als Nebenbetrieb enthalten.

Der Grundstückseigentümer hat für das Straßenbauamt Lübeck ein grundbuchrechtliches Wegerecht eintragen zu lassen, um eine Zufahrt nach dem Kabelhaus der Bundesstraßenverwaltung jederzeit zu ermöglichen.

#### 5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Bebauung kann 1-3geschossig (Traufhöhe 9 m) erfolgen. Im Einzelfall können Gebäude bis zu 4 Geschossen (Traufhöhe 12 m) errichtet werden. Für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung (auch für höher gezogene Schornsteine, Fördertürme und dergleichen) ist das Kreisbauamt im Einvernehmen mit der Gemeinde Barsbüttel zuständig.

#### Gestaltung der Gebäude :

Außenflächen der Gebäude in gelben Vormauersteinen, wobei einzelne Bauteile oder auch Baukörper aus anderen Materialien ausgeführt werden können.

Dachneigung bis zu 10°, Material: Graue Wellasbestzementplatten oder grün-bekieste Pappe.

#### Vorgartengestaltung und Grundstückseinfriedigung :

Die Flächen zwischen Baubegrenzungslinie und Straßengrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Als Auffahrten und Kfz-Abstellplätze dürfen höchstens 40 % der ausgewiesenen Vorgartenfläche genutzt werden. Überdachte Fahrradständer und Abstellplätze, Garagen, Pfortnerhäuser sowie sonstige Baukörper sind in der Vorgartenfläche nicht zugelassen.

Die Einfriedigung an der Strassengrenze soll insgesamt nicht höher als 1,5 m sein und durch Drahtgeflecht in Winkelrahmen erfolgen. Der Drahtzaun soll auf einem ca. 30 cm über Terrain liegenden Mauersockel aus gelben Vormauersteinen stehen.

6. Versorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke. Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke.

7. Abwasserbeseitigung

Die Fäkalienbeseitigung muss bis zur für 1965/66 in Aussicht gestellten Kanalisation durch Sammelgruben erfolgen. Die Entleerung der Sammelgruben, die bis zur Fertigstellung der Kanalisation im Einvernehmen mit dem Herrn Landrat des Kreises Stormarn genehmigt werden, hat schon bei Bauantrag nachweislich nach Inbetriebnahme durch eine zugelassenen Fäkalienabfuhr zu geschehen.

Betriebe, die gewerbliche Abwässer ausscheiden, dürfen erst nach Fertigstellung der Kanalisation in Betrieb genommen werden.

Die sauberen Oberflächenabwässer dürfen bei Zustimmung des Kreisbauamtes in den westlich der Strasse "Am Bondenholz" fliessenden Bach geleitet werden, nachdem sie durch eine Schlammfanggrube geleitet worden sind.

8. Müllbeseitigung

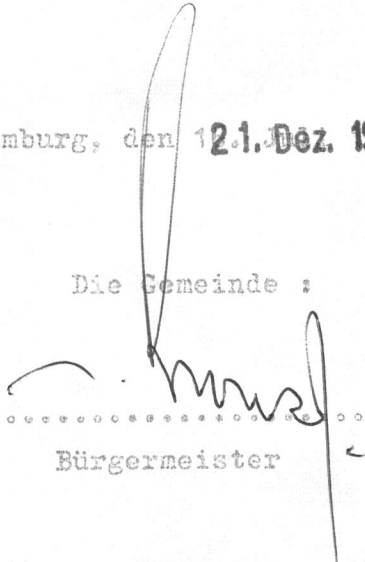
Die Müllabfuhr erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

9. Feuerlöscheinrichtungen

Feuerlöscheinrichtungen für die einzelnen Betriebe gemäss der Baugenehmigung. Örtliche freiwillige Feuerwehr ist vorhanden.

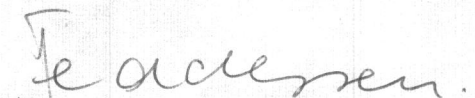
Hamburg, den 12.1. Dez. 1964

Die Gemeinde :

  
.....  
Bürgermeister



Der Planverfasser :

  
O O O OWE FEDDERSEN, ARCHITEKT BDA \* \* \*  
HH.-KIRCHSTEINBEK, STEINBEKER MARKTSTR. 9  
Architekt

**GENEHMIGT**

GEMÄSS ERLAUSS

IX. *Slb- 23/04-15. 08 (15)*  
VOM *3. Mai* 19 *65*  
KIEL, DEN *3. Mai* 19 *65*

Der Minister  
für Arbeit, Soziales und Vertriebene  
des Landes Schleswig-Holstein

*H. L. K.*



*M. Munkert.*  
(*Fauenhart*)

1001 207-55





Begründung :

1. Entwicklung des Planes

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war erforderlich, da die von der Gemeinde vorgesehenen Gewerbeflächen inzwischen verkauft bzw. noch nicht baureif sind und diese Fläche von dem Grundstückseigentümer freigegeben ist.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde entwickelt aus dem 3. Nachtrag zum Flächennutzungsplan sowie aus dem Flächennutzungsplan, der mit Erlaß vom 4.1.1960, AZ.: IX 34c-312/15,04 genehmigt wurde (Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen vom 14.6.61, GVOBl.Schl.-H.1962, S. 10).

Der Umfang des Planungsgebietes beträgt etwa 10 ha.

2. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes

Die Grenzen des Bebauungsgebietes sind im Plan kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke, die in dem auf dem Plan angebrachten Eigentümerverzeichnis aufgeführt sind, und zwar sowohl die bebauten wie die unbebauten Teile.

Die Parzellierung der Gewerbefläche ist so eingetragen, wie durch Vertragsabschluß festliegt.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Das Gebiet war bisher landwirtschaftlich genutzt; die neue Nutzung ist wie das nördl. anschließende Gebiet als Gewerbegebiet vorgesehen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sollen im Wege gütlicher Vereinbarung getroffen werden. Sofern dieses nicht möglich ist, sind Maßnahmen nach den §§ 45, 80 und 85 des Bundesbaugesetzes durchzuführen. Sie sind für die einzelnen Grundstücke in dem auf dem Plan angebrachten Eigentümerverzeichnis angegeben. Die Erschließung erfolgt durch die im Plan gekennzeichneten und bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Die Verkehrsflächen sind in öffentlichem Besitz bis auf die östl. Verbreiterung von 1,0 m, für die gem. Eigentümerverzeichnis die Enteignung nach § 85 des BBauG. festgesetzt ist.

5. Überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Kosten für Versorgungsanlagen :

Grunderwerb (Verbreiterung der Straße "Am Bordenholz" um 1 m) 118,- qm a' DM 15,-	DM 1.770,-
5.1 Straßenbau bei 1 m Breite	DM 50,-/lfdm
5.2 Abwasserleitung (Stammziel)	DM 350/ lfdm
5.3 Stromversorgung u. Straßenbeleuchtung	DM 100/ lfdm
5.4 Wasserleitung	DM 150/ lfdm

Hamburg, den 21. Dez. 1964

Die Gemeinde :



Der Planverfasser

*[Handwritten signature]*  
.....  
Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
.....  
OWA ~~Architekt~~ ARCHITEKT BDA  
HH.-KIRCHSTEINBEK, STEINBEKER MARKTSTR. 9