

**SATZUNG DER GEMEINDE  
BARSBÜTTEL ÜBER DIE  
NEUAUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 1.15**

**GEBIET :**

**GEWERBEGEBIETSGRUNDSTÜCKE**

**"AM BONDENHOLZ 7 - 13a**

# TEIL B TEXT

## 1.00 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 1,8 und 16 BauNVO)

### 1.10 Art der baulichen Nutzung

1.11 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen;

1.12 unzulässig sind

- Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Vegetationsboden, Sand und Kies,
- Lebensmittelmärkte und Betriebe für den Verkauf von Drogeriewaren, Textilien und Schmuck,

1.13 Ausnahmsweise zulässig sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sowie Getränkemärkte ohne Randsortimente bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Verkauf von Lebensmitteln zur Versorgung des Gebietes bis zu einer Größe von 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

1.14 unzulässig sind

- Vergnügungsstätten aller Art,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,

### 1.20 Gebäudehöhen

1.21 Die maximale Höhe der Gebäude wird auf 45,00 m über NN festgesetzt, jedoch nur außerhalb des Bereiches für Sicherungsmaßnahmen unterhalb der 380/110 kV Leitung.

1.22 Von der Gebäudehöhe können für Masten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage, sonstige technische Anlagen, Aufzugsanlagen, Silos und sonstige Spezialgebäude Ausnahmen bis zu einer Höhe von 51,00 m über NN zugelassen werden, jedoch nur außerhalb des Bereiches für Sicherungsmaßnahmen unterhalb der 380/110 kV Leitung.

1.23 Die maximale Höhe der Gebäude im Bereich für Sicherungsmaßnahmen unterhalb der 380/110 KV Leitung darf eine Höhe von 41,0 m über NN im Mastfeld 97 - 98 nicht überschreiten. Ausnahmen sind unzulässig. Hinweis: Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist zwingend erforderlich.

1.24 Die Bepflanzung im Bereich für Sicherungsmaßnahmen der 380/110 KV Leitung ist so vorzunehmen, dass sie eine Wuchshöhe von 41,0 m über NN im Mastfeld 97 - 98 nicht überschreitet oder ist regelmäßig zurückzuschneiden (ca. 9,0 m über Gelände). Hinweis: Eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger ist zwingend erforderlich."

### 1.30 Grundflächenzahl

1.31 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl, im nordöstlichen Bereich mit der Festsetzung GRZ 0,8, ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

## 2.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind die Vorschriften der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig

## 3.00 Einschränkung von überbaubaren Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich zwischen Anbauverbotszone der BAB A 1 (40 m Streifen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn/Standspur) und östlicher Baugrenze (Abstand 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn/Standspur) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nur errichtet bzw. vorgenommen werden, nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Anbauverbotsbestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes bei Vorlage konkreter Unterlagen des geplanten Bauvorhabens und entsprechender Prüfung der Belange der BAB A 1.

## 4.00 Lärmtechnische Festsetzungen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" von LEK tags = 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und LEK nachts = 45 dB(A)/m<sup>2</sup> weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 1:2006-12, Abschnitt 5.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sind im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Tabelle 7: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w</sub> , res	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
LP II	56 - 60 dB (A)	30 dB	30 dB
LP III	61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
LP IV	66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB
LP V	71 - 75 dB (A)	45 dB	40 dB

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder in Büro- und Geschäftsgebäuden ist der erforderliche Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Fenstern, Außentüren, Außenwänden und sonstigen Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 sicher zustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen. Hierbei sind zudem für den Schutz von Schlafräumen bei ausreichenden Belüftungsverhältnissen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Vorkehrungen zu berücksichtigen.

## 5.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

### 5.10 Dachneigungen

5.11 Folgende Dachneigungen sind zulässig

- Flachdächer
- Pultdächer bis 5 Grad Neigung
- Sheddächer bis 60 Grad Neigung
- Satteldächer bis 20 Grad Neigung

5.12 Vordächer, Nebengebäude und Überdachungen sind mit anderen Dachneigungen zulässig.

### 5.20 Werbeanlagen

5.21 Werbung ist nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Die max. Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Ausnahmen gemäß Teil B Text 1.22 sind nicht zulässig.

5.22 Für Werbeanlagen gelten folgende Gestaltungsvorgaben:

- Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig,
- Lichtwerbungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundfläche als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Führung oberirdischer Versorgungsanlagen 380 / 110 KV	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen erforderlich sind.	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher erforderlicher Schalldämm-Maße	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LP IV	Lärmpegelbereich IV	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
FSP 60/45 dB (A)	Flächenbezogener Schalleistungspegel	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	bestehende Lärmschutzwand	
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Altablagerung Nr. 288	§ 9 Abs. 5 BauGB

## DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	a) Wohn- und Bürogebäude	
	b) Produktion-/Lagerhallen	
	c) Überdachung	
	d) künftig fortfallend	
Am Bordenholz	Straßenbezeichnung	
380/110 KV	Hochspannungsleitung	
	Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitung	
	Mastkennzeichnung	
MASTFELD 97-98	Kennzeichnung des Bereiches für Sicherungsmaßnahmen	
	Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG	
	Flurgrenze / Grenzstein	
	Böschung	
	Höhenpunkt	
	Flurstücksbezeichnung	
	Kennzeichnung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Entsorgungsrelevante Flächen	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 + 3 BauGB

# VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.09.2006.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 19.10.2006 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.01.2008 bis zum 29.02.2008 durchgeführt.

3 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2008 zur Äußerung bis zum 29.02.2008 aufgefordert.

4 Der Bauausschuss hat am 15.07.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2008 bis zum 19.09.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.08.2008 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barsbüttel, den 26. März 2009

(L.S.)



T. Schreitzelle

Bürgermeister

6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.08.2008 durchgeführt.

7 Der katastermäßige Bestand am 04. FEB. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg 02. MRZ. 2009



Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

~~9 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... In der Ahrensburger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme vorgelegt.~~

11 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 26. März 2009

(L.S.)



T. Schreitzelle

Bürgermeister

12 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Barsbüttel, den 26. März 2009

(L.S.)



T. Schreitzelle

Bürgermeister

13 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom am 01. April 2009 ortsüblich bekanntgemacht. 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02. April 2009 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 03. April 2009

(L.S.)



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.15, für das Gebiet :

Gewerbegebietsgrundstücke "Am Bondenholz 7 - 13a"

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

**Hinweise :**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).