

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Fassaden

Im Pfingelungsbereich, unter Ausnahme des Flurstückes 29/182 (Rathaus), sind nur Fassaden mit rotem unbesandeten Sichtmauerwerk zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Balkonbrüstungen und Fensterbrüstungen sowie Teilflächenverkleidungen sind mit anderen Materialien zulässig.

Bei der Bildung von zeitlich versetzten Bauabschnitten sind die Brandwände ebenfalls mit rotem unbesandeten Sichtmauerwerk zu versehen.

Ebenflächige Fassadenflächen > 50 m² sind unzulässig. Zur Unterteilung sind Versätze, Vor- oder Rücksprünge > 1,00 m einzubauen oder Rankgitter von mindestens 1,00 m Tiefe anzubringen. Zur Aufgliederung der Fassade können auch Fensterbänder, Loggien und Vordächer mit Vor- oder Rücksprünge > 1,00 m angerechnet werden.

1.20 Dachneigungen

Im Pfingelungsbereich, unter Ausnahme des Flurstückes 29/182 (Rathaus), sind nur Dachneigungen von 30° bis 48° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie Erker, Windfänge, Fensterbänder, Vordächer und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

Auf den Flurstücken 12/46, 12/48 sind im eingeschossigen Bereich Flachdächer zulässig.

Auf dem Flurstück 1/75 sind im zweigeschossigen aufgeständerten Bereich (LH 3,50 m) Flachdächer zulässig.

Garagen und Carporte sind mit anderen Dachneigungen zulässig.

2.00 Höhenfestsetzungen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.10 Traufhöhen

Auf den Flurstücken 1/75, 1/78 und 29/181 ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zulässig, gemessen über OK Marktplatz.

Auf den Flurstücken 11/30, 12/46, 12/48, 12/56, 12/52, 12/54, 13/69, 13/71, 13/73, 13/86 ist eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zulässig, gemessen über mittlerer Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes.

2.20 Firsthöhen

Auf den Flurstücken 1/75, 1/78 und 29/181 ist im zweigeschossigen Bereich eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig, gemessen über OK Marktplatz.

Auf den Flurstücken 11/30, 12/46, 12/48, 12/56, 12/52, 12/54, 13/69, 13/71, 13/73, 13/86 ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig, gemessen über mittlerer Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes.

3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Fensterbänder, Vordächer, Windfänge, Balkone, Loggien, Terrassentrennwände, Rankgitter und Sichtschutzwände ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächer, Arkaden und Laubgänge ist bis zu 3,00 m von den festgesetzten Baugrenzen auf den, dem Marktplatz zugewandten Gebäudesellen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Eine Beeinträchtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume darf durch die Überschreitung der Baugrenzen nicht erfolgen.

4.00 Über- bzw. Unterschreitung der zwingend festgesetzten Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die auf dem Marktplatz festgesetzte Höhe kann zur Schaffung von Entwässerungsgefällen oder zur Angleichung an vorhandene Gebäude geringfügig über- bzw. unterschritten werden. Zulässiges maximales Gefälle 1,5 %.

5.00 Pflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

5.10 Erhaltungsgebote

5.11 Im Wurzelbereich (Kronentraufe) der zu erhaltenden Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

5.12 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mindestens 4,00 m² zu versehen. Die Baumscheibe ist als offene Vegetationsfläche anzulegen.

5.13 Bei den als Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. Die Ersatzbäume müssen einen Stammumfang von 20 bis 25 cm aufweisen.

5.20 Pflanzgebote

5.21 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen.

5.22 Die festgesetzten Bäume sind in den Arten Linden, Ahorn und Eiche mit einer Kronenhöhe von mindestens 4,00 m und einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm anzupflanzen und zu erhalten.

5.30 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

5.31 Nebenanlagen sind mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen.

5.32 Freiflächen auf Tiefgaragen und Kellergeschossen, die nicht für Flächen für Stellplätze, Wegeflächen und Marktplatz genutzt werden, müssen eine Erdschichtüberdeckung (Oberboden von mindestens 0,50 m Stärke) aufweisen und begrünt werden.

6.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

im WA-Gebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig und im MK-Gebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 1,00 zulässig.

7.00 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

7.10 Mindestens 50 % der auf den Flurstücken 11/30, 12/46, 12/48 erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen. Mindestens 70 % der auf den Flurstücken 12/52, 12/54, 13/69, 13/71, 13/73, 13/86 erforderlichen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen unterzubringen.

7.20 Im Pfingelungsbereich sind zwischen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien, außer auf den festgesetzten Stellplätzen, keine weiteren Stellplätze zulässig. Ausgenommen sind die Flurstücke mit Belegenheit zu den Straßen Zum Ehrenhain und Kirchenweg.

8.00 Unzulässigkeit von Arten von Nutzungen

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO werden Spielhallen oder vergleichbare Nutzungen und Anlagen im Sinne des § 33 I der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Discotheken nicht zugelassen.

9.00 Zulässigkeit von Arten von Nutzungen

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im Kerngebiet in den Ober- und Dachgeschossen allgemein zulässig.

10.00 Lärmschutz

Für Gebäudefronten mit maßgeblichen Außenpegeln der Lärmpegelbereiche III, IV und V sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 erforderlich, gemäß Darstellung in Teil A Planzeichnung.

Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren für die maximal Lärmpegelbereich I (Bereiche ohne Kennzeichnung in Teil A Planzeichnung) vorgesehen ist. Das gilt im besonderen Maße für Schlafzimmerfenster an Gebäudefronten, die den Tiefgaragenzufahrten unmittelbar benachbart sind.

Werden Schlafzimmerfenster ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V liegen, so sind sie mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

Die resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,res} für die entsprechenden Raumarten enthält die nachfolgende Tabelle.

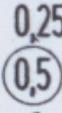
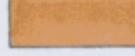
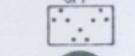
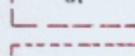
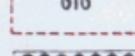
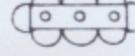
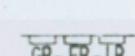
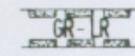
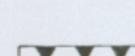
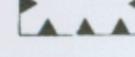
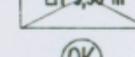
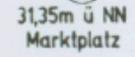
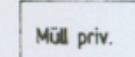
Lärmpegelbereich gemäß Teil A Planzeichnung (LPB)	erf. resultierendes Schalldämm-Maß erf. R _{w,res} für in dB(A)		
	Wohnungen	und	Büroräume
V	45		40
IV	40		35
III	35		30
II *)	30		30

*) abgesehen in Fällen von erforderlicher schalldämmender Lüftung bereits durch die Anforderungen an den Lärmschutz erfüllt.

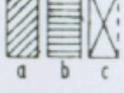
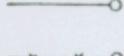
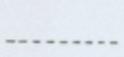
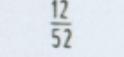
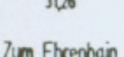
Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Kerngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO
	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 und 17 BauNVO
	Geschoßflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 und 17 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 und 17 BauNVO
	Nur Kellergeschoss zulässig	§§ 16 und 17 BauNVO
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
	Dachneigung zulässig zwischen 30° und 48°	§ 92 LBO
	Hauptflrichtung	§ 92 LBO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hier: Verkehrsberuhigter Bereich / öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	Wanderweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Hier: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Pflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Stellplätze zugunsten Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
	Gemeinschaftstiefgarage zugunsten Nutzer Kernbereich, bzw. Anlieger	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Marktplatz	
	Gerecht zug. der Allgemeinheit, Fahrrecht zug. Marktbewerber, Anlieferer, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Leitungsrecht zug. Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Gen- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes/Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Durchfahrt mit Angabe der lichten Durchfahrthöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Höhe des Marktplatzes über NN/zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Standort für Müll / Recycling Container (Rec. Cont.) privat	
	Lärmpegelbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

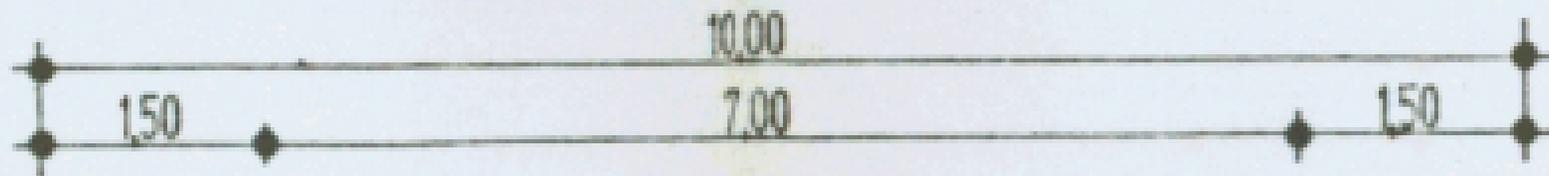
DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlage	a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung
	Flurstücksgrenzen	
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene Geländehöhen	
	Straßenbezeichnung	
	Behindertenstellplatz	
	Straßenschnittlinie	
	Sichtdreieck	
	Vorn. Zu- und Ausfahrt	

STRASSENPROFILE M 1:100

A A

ZUM EHRENHAIN

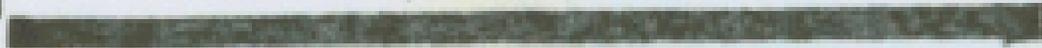


G

P

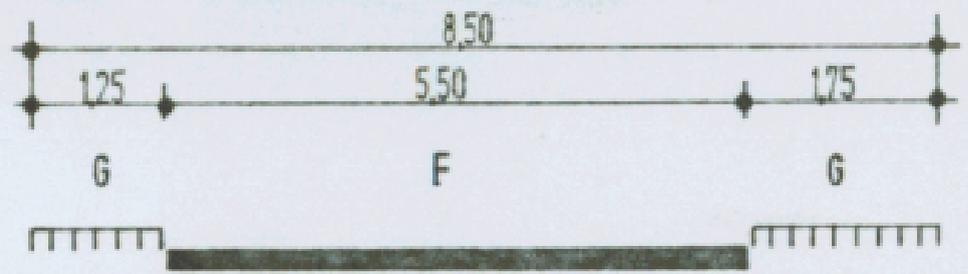
F

G



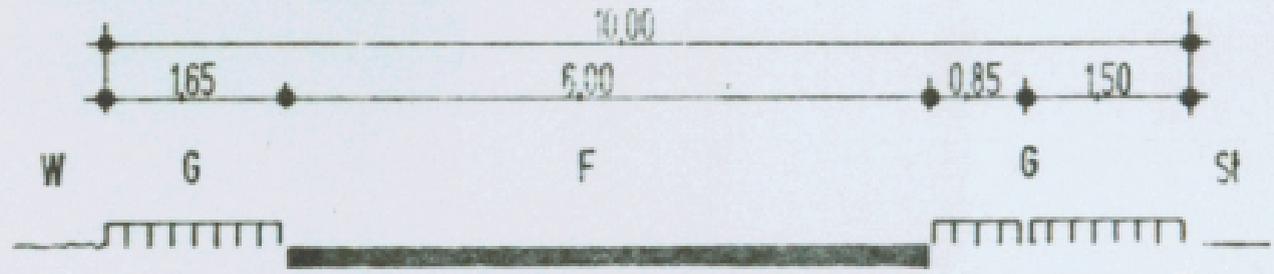
BB

KIRCHENWEG



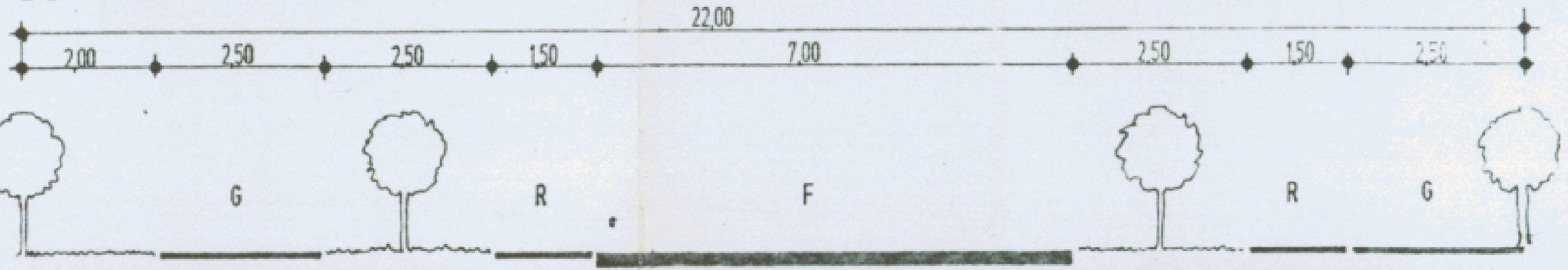
CC

WALDENBURGER WEG



DD

K 29



VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.1991
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der
Ahrensburger Zeitung am 14.12.1991 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.12.92-21.01.93 +
18.11.-17.12.1997
durchgeführt./Auf Beschlüsse der Gemeindevertretung vom wurde nach-
§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen-

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.10.1992 +-
21.10.1997
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 3.04.1994 +
16.02.1999 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 4.05.1994 bis zum 3.06.1994 +
18.03.1999 während
der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit
dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder
zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.03.1999 in der Ahrensburger Zeitung
ortsüblich bekanntgemacht.
Barsbüttel, den 25. APR. 2002



W. Wimmer
Bürgermeister

6 Der katastralmäßige Bestand am 15. Dez. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen
städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck

Glinde 15. Dez. 2000



Öffentlich bestell. Vermessungs-Ingenieur

7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange am 23.09.1999 +
29.06.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der
Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie
die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1999 bis zum 06.12.1999 +
05.08.2000 während der
Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (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 15.11.1999 +
29.08.2000 in der Ahrensburger Zeitung
ortsüblich bekanntgemacht.

AUFGEHOBEN

9 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Text (Teil B) am 19.10.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen)
Beschluss gebilligt.
Barsbüttel, den 25. APR. 2002



W. Wimmer
Bürgermeister

10 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird
hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Barsbüttel, den 25. APR. 2002



W. Wimmer
Bürgermeister

11 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 die über
den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht 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 GO wurde
ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 08.05.2002 in Kraft getreten.
Barsbüttel, den 03.06.2002

AUFGEHOBEN



P. K. K.
Bürgermeister

Wiederholung Verfahrensvermerk Nr. 8

8 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 23.09.2002 bis zum 22.10.2002 während der
Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (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 09.09.2002 in der Ahrensburger Zeitung
ortsüblich bekanntgemacht.

Wiederholung Verfahrensvermerk Nr. 11

11 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 die über
den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht 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 GO wurde
ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 05.11.2002 in Kraft getreten.
Barsbüttel, den 02. DEZ. 2002



P. K. K.
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.10.2000 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.17, für das Gebiet :

„Östlich Waldenburger Weg, südlich Anliegergrundstücke Hauptstraße / Willinghusener Landstraße, westlich des Reihenhauses Grundstück Kirchenweg 9, südlich Kirchenweg, Anliegergrundstücke Stiefenhofer Platz mit Ausnahme des Kirchengrundstückes“

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

Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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).

2. ÄND. U. ERG. BEBAUUNGSPLAN NR. 1.17

DER GEMEINDE BARSBÜTTEL

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG