

Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.27, 2. Änderung.

GEBIET: ORTTEIL BARSBÜTTEL

SÜDLICH DER HAUPTSTRAÙE, ZWISCHEN DER
GASTSTÄTTE BÄRENWALDT UND DER ARAL-
TANKSTELLE, WESTLICH DES STEINBEKER
WEGES (STEINBEKER WEG 6 UND 6A)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Hinweise

Aufhebung rechtskräftiger Satzungen :

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Barsbüttel 1.27, 2. Änderung treten die Festsetzungen des bisher geltenden ungeänderten Bebauungsplans Barsbüttel 1.27 vom 29.12.1983 außer Kraft.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 1-3 BauNVO)

a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 werden die gem. Ziffer (2) Abs: 2. sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit Ausnahme von Tankstellenshops ausgeschlossen. Von den Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden Gartenbaubetriebe generell und Tankstellen in den Teilgebieten WA2 bis WA4 ausgeschlossen.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 4 sind sonstige Gewerbebetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen in den unmittelbar angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten im Sinne der TA Lärm nicht stören. Für die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe im Teilgebiet WA 2 sind die Gewerbebetriebe im Teilgebiet WA 1 im Sinne der TA Lärm als Vorbelastung zu berücksichtigen.

2. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 6 (7 und 8) LBO)

a) Die im Teilgebiet WA 3 festgesetzte „abweichende“ Bauweise erfordert auf der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 68/7 und 68/8 zwingend eine Grenzbebauung.

b) Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke gem. § 9 (1) BauGB sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen, Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

c) In den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksanteilen an Hauptstraße und Steinbeker Weg sowie Alter Landstraße sind bauliche Anlagen insbesondere Garagen und Abstellräume unzulässig. Ausgenommen sind gem. § 9 (2) LBO Schränke für Wertstofftonnen, -behälter und -säcke sowie erforderliche Grundstückszufahrten bzw. -zugänge, sowie an Hauptstraße und Steinbeker Weg zusätzlich Nebenanlagen für Werbezwecke.

3. Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen (§ 9 (1) 4. BauGB und § 6 (7 und 8) LBO)

a) Tief- und Kellergaragen sind in den Teilgebieten WA 1 - WA 4 nur im Zusammenhang mit Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten oder gewerblicher Bebauung zulässig.

b) Nebenanlagen bis 15 m³ umbauten Raumes sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

c) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen und funktionsbedingte Nebenanlagen gewerblicher Nutzung auch straßenseitig außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 . BauGB)

Lärmschutz

a) Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume (Aufenthaltsräume) sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

b) Soweit dies nicht möglich ist, sind insbesondere für zum Schlafen vorgesehene Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bei Lärmpegeln ab 56/db (A) gemäß DIN 4109 die Anforderungen entsprechend sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

c) Soweit Schallschutzwände im rückwärtigen Teil des Teilgebiets WA 1 parallel zur Straßenachse der Hauptstraße verlaufen, sind diese zum Schutz der Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße schallschutzabsorbierend auszubilden.

5. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

a) Für die im WA 1 festgesetzte Anpflanzungen sind Laubgehölze als Heister und Sträucher, 60/100 cm Höhe zu verwenden. Die Pflanzung ist mehrreihig versetzt vorzunehmen, wobei auf 2 m² je 1 Pflanze zu verwenden ist. Bei größeren Sträuchern ist der Abstand entsprechend zu erhöhen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind sog. Kleinsträucher als Unterpflanzung. Vorhandener Pflanzenbestand ist nach Bedarf in die Pflanzung einzubinden

b) Auf der in der Planzeichnung in WA1 festgesetzten Fläche für Anpflanzungen sind (zusätzlich zu den verbleibenden zu erhaltenden zwei Bäumen) mindestens zwei hochstämmige einheimische standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen.

c) Lärmschutzwände sind im Teilgebiet WA 1 auf der schallabgewandten Seite mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

6. Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze (einschließlich der nur mit ihrer Krone in den Plangeltungsbereich hereinragenden Buche südlich der alten Landstraße) sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gemäß der in der Baumschutzsatzung Barsbüttel vom 7. November 2002 genannten Qualitäten und Bedingungen vorzunehmen.

7. Höhenvorgaben (§9 (1) Nr.1.BauGB und § 16(1) BauNVO)

a) In den Teilgebieten WA 1 - WA 3 darf die Firsthöhe von Gebäuden höchstens 11 m betragen (Höhe des Firstes über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche - gemessen an der Straßenbegrenzungslinie im Schnittpunkt mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks) .Im Teilgebiet WA 4 werden entsprechend 9 m als maximale Firsthöhe festgesetzt.

b) Die Höhe der baulichen Anlagen auf den Flurstücken 79/8, 79/10, 79/11, 81/6 und 81/7 darf im Falle der baulichen Nutzung als Tankstelle höchstens 6 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes der Hauptstraße liegen, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mittelachse des Grundstücks.

Örtliche Bauvorschriften

8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

a) Dächer § 92(1) Nr. 1

Gemäß § 9 (4) BauGB sind für Gebäude in den Teilgebieten WA 1-WA 3 nur Dächer mit Neigungen zwischen 35° und 51°, im Teilgebiet WA 4 jedoch zwischen 20° und 55° zulässig. Abweichend davon sind Flachdächer im Teilgebiet WA 1 für Tankstellengebäude und Flugdächer zulässig. Die Vorschriften für die Dachneigung gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

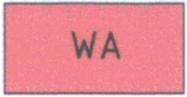
b) Werbeanlagen (§ 13 LBO in Verbindung mit § 92(1)

a) Werbeanlagen sind in allen Teilgebieten nur an der Stätte der Leistungserbringung in der Erdgeschosszone und unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig.

b) Im WA 1 ist für die zulässige bauliche Nutzung Tankstelle in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen die Errichtung von einschlägig branchenüblichen Werbeanlagen von maximal 10 m Höhe über öffentlicher Verkehrsfläche auch in den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fahnenmasten werden jedoch ausgeschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

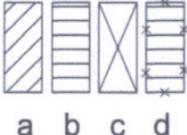
FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
z.B. GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutzanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmschutzwand 3,20 m hoch	
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Verkehrslärm) erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

	11 kV Elektrokabel
	Umformerstation
	Kulturdenkmal (Friedenlinde mit Gedenkstein)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlage: a: Wohngebäude b: Nebengebäude c: Überdachungen d: künftig fortfallende Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. $\frac{79}{77}$	Flurstücksnummer
	Fuß- und Radweg in öffentlichen Grünflächen
	fortfallende Flurstücksgrenze
z.B. 20.77*	vorhandene Höhenpunkte über NN
z.B. 20.0	Vermaßung in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 21.07.2004 erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2004 wurde am 07.10.2008 nach der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der 1. Auslegung geändert und ergänzt, um den Bebauungsplan verfahrensmäßig ab dem Schritt 9. (erneute Auslegung) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren zu Ende führen. Dieses wurde am 15.01.2009 in der Ahrensburger Zeitung bekannt gemacht.

0 9. Nov. 2009

Barsbüttel, den, Siegelabdruck



T. Schreitmüller

Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 10.10.2005 bis zum 28.10.2005 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.10.2005 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 09.03.2006 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 18.04.2006 bis 18.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 07.04.2006 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.04.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

0 9. Nov. 2009

Barsbüttel, den, Siegelabdruck



T. Schreitmüller

Bürgermeister

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

0 4. NOV. 2009

Glinde, den Siegelabdruck



Der öffentl. best. Vermessungs-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 24.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

0 9. Nov. 2009

Barsbüttel, den, Siegelabdruck



T. Schreitmüller

Bürgermeister

9. Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2009 bis 09.02.2009 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Es 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 15.01.2009 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

0 9. Nov. 2009

Barsbüttel, den, Siegelabdruck



T. Schreitmüller

Bürgermeister

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

0 9. Nov. 2009

Barsbüttel, den, Siegelabdruck



T. Schreitmüller

Bürgermeister

12. Der Beschluss der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27 durch die Gemeindevertretung 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 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer 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 in Kraft getreten.

1 8. Nov. 2009

Barsbüttel, den, Siegelabdruck



T. Schreitmüller

Bürgermeister