

SATZUNG
DER
GEMEINDE BARSBÜTTEL
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
2. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1.29



für das Gebiet der Grundstücke 'Hauptstraße 12, 12 a, 14 und 16'

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb der WA werden sämtliche der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO)

- a) Die GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, ebenso wie die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen nicht überdachten Terrassen direkt an Wohngebäuden, unberücksichtigt zu lassen.
- b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen nicht überdachten Terrassen direkt an Wohngebäuden ist bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- a) Bezugspunkt für die maximal festgesetzten Firsthöhen (FH) von 11,00 m im WA 1 und 9,50 m im WA 2 ist Normal-Höhen-Null (NHN), so dass sich im WA 1 eine max. FH von 32 m über NHN und im WA 2 eine max. FH von 29,50 m über NHN ergibt.
- b) Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Firsthöhe anzurechnen.

04. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

05. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gelten zugunsten der daran angrenzenden Grundstücke und zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und Medienträger. Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten GFL kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch abweichende Grundstücksteilung eine abweichende Erschließung erforderlich wird und/oder die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

06. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Stellflächen für Müllgefäße werden festgesetzt zu Gunsten der über das GFL erschlossenen Grundstücke im WA 2.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aus Gründen des Lärmschutzes gegen Immissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße wird festgesetzt:

- a) Im Bereich des WA 1 sind die der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten (Nordseite) mit schalldämmenden Fenstern und Außentüren mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB sowie Außenmauerwerk in immissionshemmender Ausführung mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB (Schallschutzklasse IV) herzustellen. Für die seitlichen Gebäudeteile (Ost- und Westseiten) gelten die entsprechenden Werte in einem Bereich von 10 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze, von 35 dB und 40 dB (Schallschutzklasse III).
- b) Für Schlafräume innerhalb des WA 1, deren Fenster und Lüftungen innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für besondere Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen angeordnet sind, sind schalldämpfende Lüftungen vorzusehen, die in der Schallreduzierung den Anforderungen an Fenster entsprechen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Garagen, Nebengebäude und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

02. Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m² ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 60 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 23. Juni 2011 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 23.06.2011 sind zu beachten.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

05. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

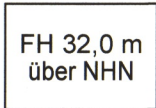
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull),
als Höchstmaß
Firsthöhe z.B. FH 32,0 m NHN (Normalhöhennull)



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

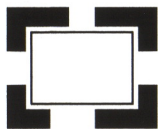
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

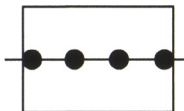
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
mit Angabe der Nutzungsberechtigten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Stellort für die Müllgefäße

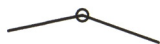


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{66}{8}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Höhenlinie



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über NHN	

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29, für das Gebiet der Grundstücke 'Hauptstraße 12, 12a, 14 und 16', Gemarkung Barsbüttel (5011), Flur 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil am 13.12.2018 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.2018 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
3. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
4. Der Planungsausschuss hat am 06.12.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 während folgender Zeiten: Montag 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag 7.30 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr, Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.12.2018 in dem Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://bob-sh.de/app.php/plan/1-29-2> ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

04.07.2019

Barsbüttel, den

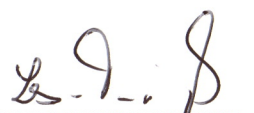



1. stv. Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 19.03.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 5.4.2019




LVerGeo SH

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2019 geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 04.07.2019

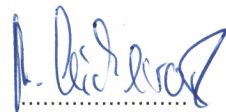



A.stv Bürgermeister

9. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 04.07.2019




A.stv Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde 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 10.07.2019 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.07.2019 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 11.07.2019




A.stv Bürgermeister