

SATZUNG
DER
GEMEINDE BARSBÜTTEL
KREIS STORMARN
ÜBER DIE
3. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 1.32



Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, westlich Bergredder, nördlich Bergredder 1A,
östlich der Anlieger Danziger Weg, südlich der Anlieger Birkenweg

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die Ausnahmen unter § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- a) Die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Baureihe sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

04. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) von 9,00 m im WR 1 und WR 2 ist Normal-Höhen-Null (NHN), so dass sich im gesamten Plangebiet eine max. FH von 44 m über NHN ergibt.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

06. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die Errichtung von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist erst in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Bergreder) zulässig.
- b) Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur hintersten Baugrenze (2. Baureihe) und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig. Zwischen den vorderen und den rückwärtigen Baugrenzen sowie deren seitlichen Abstandsflächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig, soweit diese den entsprechenden landesrechtlichen Vorgaben entsprechen.

07. Flächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die lichte Breite der Zufahrten rückwärtig gelegener Grundstücke hat mindestens 3,00 m zu betragen.

08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind in den Vorgartenbereichen (Bereiche zwischen den östlichen Baugrenzen und den östlichen Grundstücksgrenzen im WR 1 und WR 2) unzulässig, in den rückwärtigen Bereichen auf maximal 3 % der Baugrundstücksfläche zu begrenzen. Die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Carports und Garagen sind auch als begrünte Dächer zulässig. Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit einer Neigung von 25° bis 45° zu erfolgen. Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

02. Stellplätze, Garagen, Carports

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

03. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

C. Hinweise

01. 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. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte 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 Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

03. 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. 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. Wegen der Auslastung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes und den Auflagen aus den bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen ist gemäß der ergänzenden Stellungnahme von Hamburg Wasser vom 27.11.2019 damit zu rechnen, dass im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung entsprechende Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zur Auflage gemacht werden. Dies wird in den meisten Fällen nur möglich sein, wenn die Bestandsgrundstücksentwässerung in die Rückhaltung mit einbezogen wird.

ZEICHENERKLÄRUNG

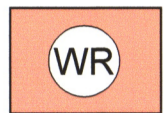
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

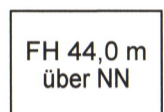
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

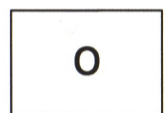


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN (Normalnull),
als Höchstmaß
Firsthöhe z.B. FH 44,0 m NN (Normalnull)

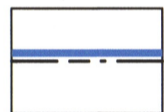
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



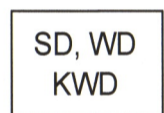
Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



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

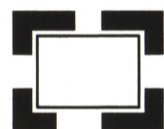


Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

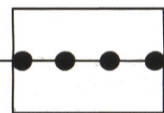


Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

15. Sonstige Planzeichen



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

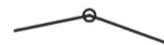


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

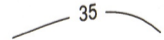
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



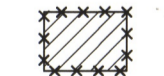
Höhenlinie



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereiches



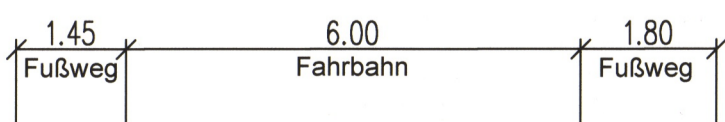
Zukünftig fortfallende Hauptgebäude, bzw. Teile von zukünftig
fortfallenden Hauptgebäuden

III. NUTZUNGSSCHABLONE

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

STRAßENQUERSCHNITT: BERGREDDER

SCHNITT A - A M 1 : 100



VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.10.2019 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32, für das Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, westlich Bergredder, nördlich Bergredder 1A, östlich der Anlieger Danziger Weg, südlich der Anlieger Birkenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2018 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil am 04.07.2019 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2018 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 13.06.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 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 04.07.2019 in dem Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil ortsüblich bekannt gemacht. 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/1-32-3> 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 10.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Barsbüttel, den 12.12.2019



T. Schreibe
Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 07.11.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 6.12.2019



B. J. J.
LVerGeo SH

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.10.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.10.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 12.12.2019



T. Scheitler
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 12.12.2019



T. Scheitler
Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 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 17.12.2019 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 18.12.2019 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 18.12.2019



1. stellv. Bürgermeister