

GEMEINDE BARSBÜTTEL

SATZUNG ÜBER DIE

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 1.36

FÜR DAS GEBIET :

„ORTSTEIL BARSBÜTTEL, GEWERBEGEBIET FAHRENBERG“

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

ausnahmsweise zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

unzulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen jeder Art,
- Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren,
- Vergnügungsstätten
- Beherbergungsbetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Gewerbegebiet GE sind ausnahmsweise für Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude vier Vollgeschosse zulässig, wenn die zulässige Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe eingehalten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs.1 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,95 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. An der nördlichen Grenze ist im Bereich des festgesetzten Baufensters jedoch eine Unterschreitung des Grenzabstandes bis zu 1,5m ausdrücklich zulässig.

4. Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in dem Gewerbegebiet ist die Oberkante der Erschließungsanlage gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten (Treppenhäuser, Aufzugsmaschinenräume, Lüftungsmaschinenräume usw.) um maximal 3 m überschritten werden.

5. Zuordnung von externen Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Den Eingriffen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 1.36 in Lebensräume mit besonderer Bedeutung wird ein planexterner Ausgleich von 5.440 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks 46/4, Flur 5, Gemarkung Barsbütte, I zugeordnet.

6. Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

6.1 Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Sie ist bei Flachdächern nur unterhalb der Dachkante, bei geneigten Dächern nur unterhalb der Traufe zulässig.

6.2 Für Werbeanlagen gelten folgende Gestaltungsvorgaben:

Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Hinweis:

Für die Gehölzbeseitigungen ist der gesetzlich vorgeschriebene Zeitraum (keine Entnahme vom 15. März bis 30. September; vgl. § 34 Abs. 6 Nr. 1 LNatSchG) einzuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE

Gewerbegebiet - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2

0,8

Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2

(1,2)

Geschoßflächenzahl

TH = 12,5

max. zulässige Traufhöhe in Meter - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

GH = 14,0

max zulässige Gebäudehöhe in Meter - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4

DN 0 -25°

zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

a

abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3

Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenzen (vorhanden)

$\frac{13}{13}$

Flurstücksbezeichnungen



vorhandene Bebauung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Barsbüttel vom 24.09.2009 folgende Satzung 1.

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.36 für das Gebiet „Gewerbegebiet nördlich Fahrenberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes am 10.07.2009 erfolgt.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Planungsausschuss hat am 02.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2009 bis 21.08.2009 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 10.07.2009 in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung unterrichtet und mit Schreiben vom 13.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Dez. 2009

Barsbüttel, den



Schreitmüller

.....
Schreitmüller
(Bürgermeister)

6. Kataster

Der katastermäßige Bestand am 22. SEP. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 25. SEP. 2009



[Handwritten signature]
.....
Sprick
(Vermessungsbüro Teetzmann und Sprick)

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 10. Dez. 2009



[Handwritten signature]
.....
Schreitmüller
(Bürgermeister)

9. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 10. Dez. 2009



[Handwritten signature]
.....
Schreitmüller
(Bürgermeister)

10. Bekanntmachung

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 16. Dez. 2009 in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 17. Dez. 2009 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 17. Dez. 2009



[Handwritten signature]
.....
Schreitmüller
(Bürgermeister)