

TEIL B TEXT (Anordnung normativen Charakters)

(§ 9 Abs. 1-5 BBauG)

1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden in den Blöcken 1 bis 4 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 4 BauNVO ausgeschlossen.

2. Nebenanlagen
(§ 4 Abs. 3 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt sind, daß nur Eingangsüberdachungen, gedeckte Sitzplätze, Pergolen, offene Kamine, Schwimmbecken, Mülltonnenschränke, Teppichklopfgerüste und Gartengeräteräume (bis 4 m² Grundfläche) sowie Sichtschutttrennwände im Terrassenbereich bis max. 3 m Länge zulässig sind. Zusätzlich gedeckte Fahrradstellplätze (bis 10 Räder) und dreiseitig ummauerte, überdachte Garagenrampen, bei Reihen- bzw. Stadthäusern auch Ersatzkellerräume bis 12 m².

3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 21 a Abs. 2 BauNVO)

Es wird festgesetzt, daß entsprechend § 21 a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche der Nettobaulandflächen (1) bis (3) im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO die außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Kleinkinderspiel und bewegliche Abfallbehälter im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG hinzuzurechnen sind, und zwar zu gleichen Anteilen je Grundstückseinheit. Diese Regelung gilt sinngemäß auch für die Nettobaulandflächen (4) und (5) hinsichtlich der ihnen zugeordneten Gemeinschaftsspielflächen, wobei die Flächen je zu gleichen Teilen den Nettobaulandflächen zugerechnet werden sollen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

a) Die Grundflächen der Treppenhäuser in Baufläche (5) dürfen die Baugrenzen nach Norden um bis zu 3 m überschreiten, wenn vom Treppenhaus keine direkte Einsicht (Treppenhausfenster) in die gegenüberliegenden Wohnfassaden der Baufläche (4) gegeben ist.

b) Dreiseitig ummauerte und überdachte Tiefgaragenrampen dürfen auch außerhalb der Bauflächen in den Flächen für Tiefgaragen errichtet werden.

5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG und § 10 LBO)

Der Schutz der zu erhaltenden Bäume und Knicks ist gemäß DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Bauphase sicherzustellen.

Die beiden großen Bäume (Kastanie und Buche) an der Südwestecke des Planbereichs sind zusätzlich auf Dauer und nachhaltig gegen Beschädigung von Stamm und Krone, Bodenverfestigung und Beschädigung im Wurzelbereich durch Anlieferungsfahrzeuge und sonstige betriebliche Nutzung des Grundstücks zu schützen. Der Wendehammer (ausschließlich für Anlieferungsfahrzeuge) ist auf das von der Nutzung unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken und mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenanteil (z.B. Reihenpflaster, Katzenköpfe oder Rasenstein) zu befestigen.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 82 LBO)

Garagen sind in gleicher Farbe und Material wie die Fassaden der zugehörigen Wohngebäude (als gedeckte Stellplätze auch in naturbelassenem Holz) zu erstellen.

Mülltonnenschränke, Gartengeräteräume, Ersatzkellerräume, überdeckte Stellplätze (auch Fahrradstellplätze) sowie überdeckte Sitzplätze sind in Material und Farbe der zugehörigen Wohngebäude oder in naturbelassenem Holz zugelassen.

Als bauliche Einfriedung zum öffentlichen Raum sind zugelassen: Holzzäune, zur Straßenseite auch zusammen mit max 0,45 m hohen Sockelmauern in Material und Farbe wie die zugehörigen Wohngebäude.

7. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

a) Für die in der Planzeichnung dargestellten Flächen, bei deren Bebauung besondere Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, werden folgende baulichen Maßnahmen vorgeschrieben: (außer Nordfassaden) § 9 Abs. 5 BBauG

- o Fenster und Türen müssen ein Mindestdämmmaß RW von 35 dB erfüllen.
- o Außenwände müssen ein Mindestdämmmaß RW von 40 dB erfüllen.
- o Ausschließlich zu den Schallseiten ausgerichtete Schlaf- räume sind unzulässig.

b) Zur Erhaltung der Wohn- und Schlafruhe sind die Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgaragen in den Bauflächen (4) und (5) dreiseitig zu ummauern und zu überdachen, sie sollen mit dem Rampenansatz nicht mehr als 7,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein, um die Lärmbelästigung für die Anwohner so gering wie möglich zu halten.

8. Flächen für den ruhenden Verkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Für Teilfläche (5) des Nettobaulandes sind die notwendigen Fahrradständer den Kundeneingängen der Gewerbebetriebe direkt zuzuordnen, um ein Zustellen des öffentlichen Geweges auszuschließen.

- 2a In den Teilflächen (1) bis (3) des allgemeinen Wohngebiets sind entsprechend § 4 Abs. 4 der BauNVO nur höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

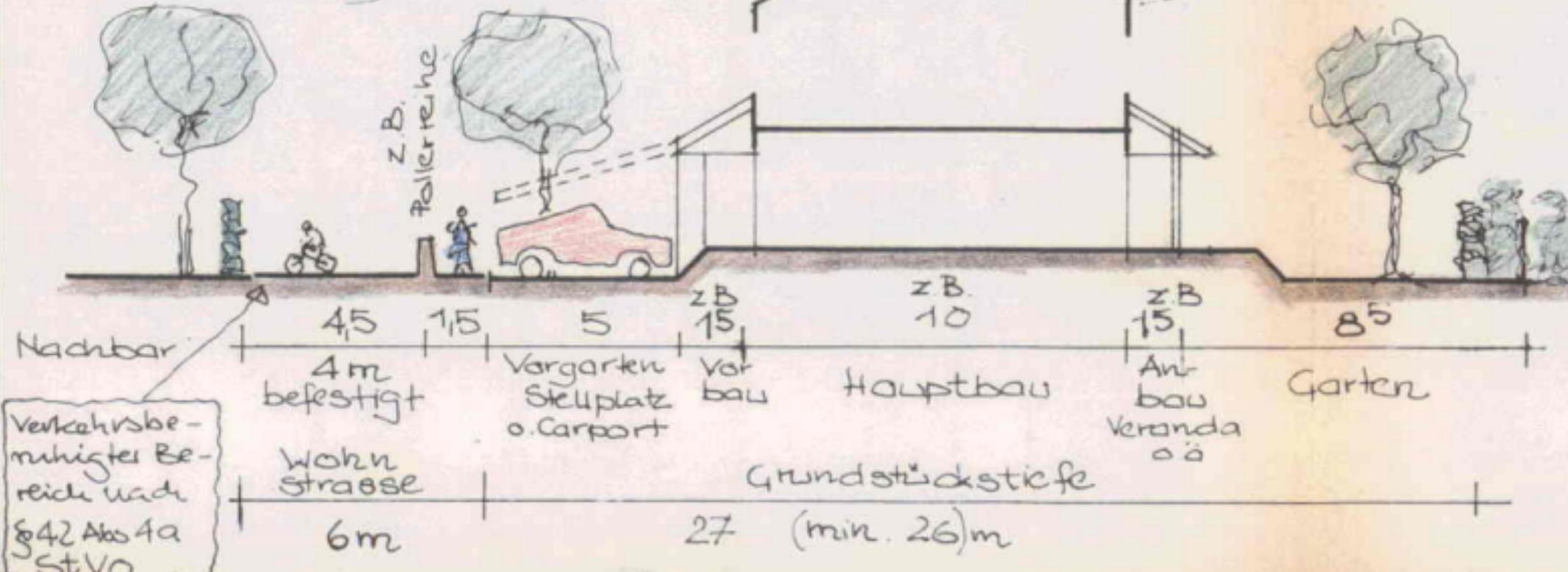
I FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEM INHALTS)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Geschößzahl	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedliche Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 16 + 17 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze	
GFzB 0,8	Geschoßflächenzahl	
GRzB 0,3	Grundflächenzahl	
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
S(zB 30-40)	Satteldach oder versetzte Pultdächer (Spielraum für mögliche Dachneigung in Grad)	§ 9 Abs. 4 BBauG
	Versorgungsflächen Transformatorstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind: Passiver Schallschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
	Verkehrsflächen einschließlich der öffentl. Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Straßenverkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Anzahl)	F Fußwegflächen R Radwegflächen
	Straßenbegrenzungslinie	VKB Verkehrsberuhigter Bereich § 42 StVO (4a)
	Anschluß der Grundstücke (ausschließlich Grundstückszufahrten)	
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
g	Gehrecht	
l	Leitungsrecht	
f	Fahrrecht	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG
St	Stellplätze	
Ga	Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern	
TGa	Tiefgaragen (bei Geschößwohnungsbau)	
KGa	Kellergarage (bei Stadt- u. Reihenhäusern)	
z.B. ①-③	Flächenwidmung der Gemeinschaftsanlagen	
	Spielplatz für Klein- und Schulkinder	
	Kleinkinderspielplatz	
M	Standort für bewegliche Abfallbehälter	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Pflanzgebot für Einzelbäume (Laubbäume) Standortangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG
	Erhaltungsgebot für Einzelbäume, Standortangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG
	Erhaltungsgebot für Knick (Wallhecke)	
II	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene bauliche Anlagen	Vorgesehene Fahrtrichtung
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	Poller oder feste Einbauten
$\frac{27}{12}$	Flurstücksbezeichnungen	
	Künftig fortfallende baulichen Anlagen	
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	
	Maßangaben in Meter	
5	Nummerierung der vorgeschlagenen Bauflächen	
	In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
	Sichtflächen nach RAST-E (Anfahrtsichtweite)	



SCHNITT DURCH STADTHAUS

Beispielösung M 1:200

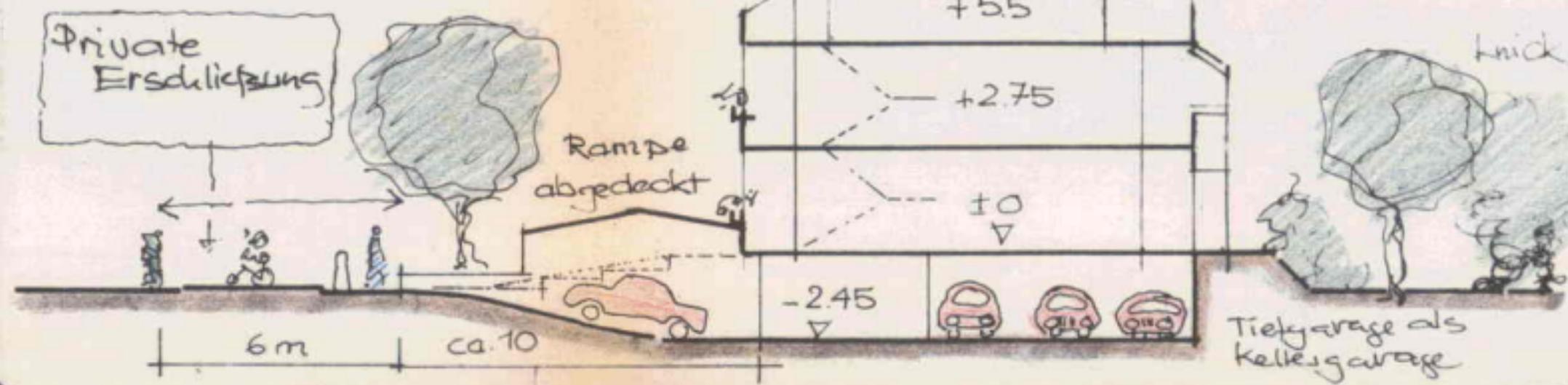


SCHNITT DURCH GESCHOSS =

min 29m

WOHNUNGEN IN FLÄCHE ④

Beispielösung M 1:200



ca 12m
3m

Garage rampe
überdacht
und ummauert

Wohnerschließung
rückwärtig

Wohnen
z.B. Mansette

Wohnen

Laden
Kaufhaus

Kleinere Räume
möglich

SCHNITT DURCH STRASSENRAND- BEBAUUNG HAUPTSTRASSE

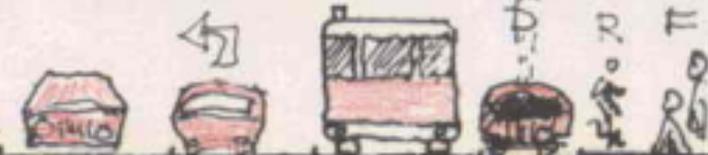
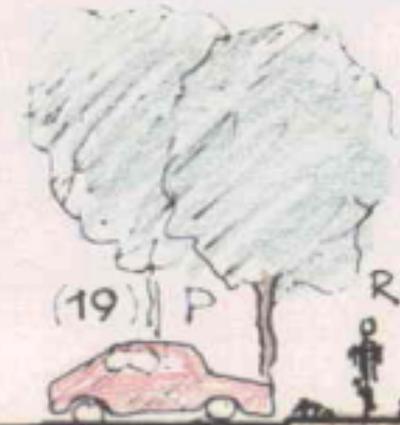
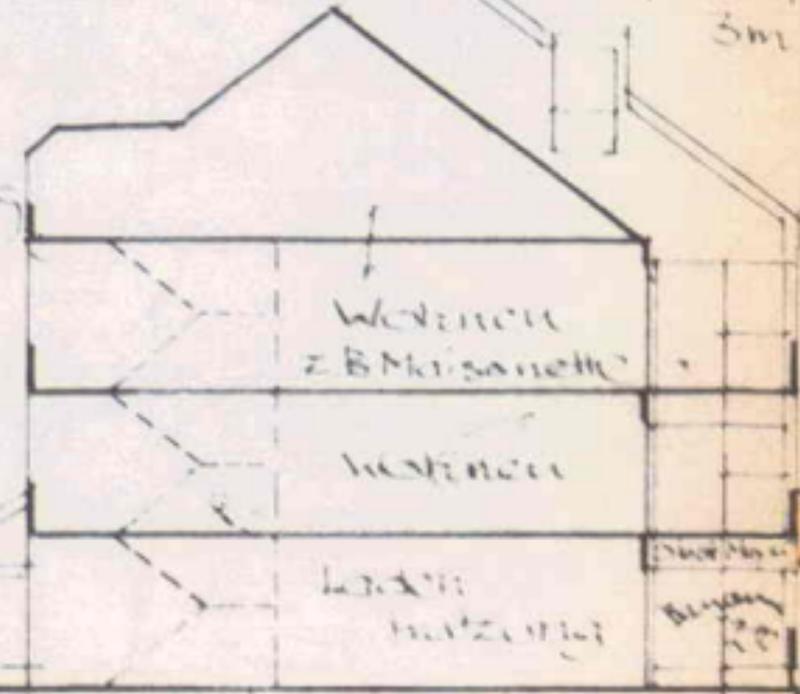
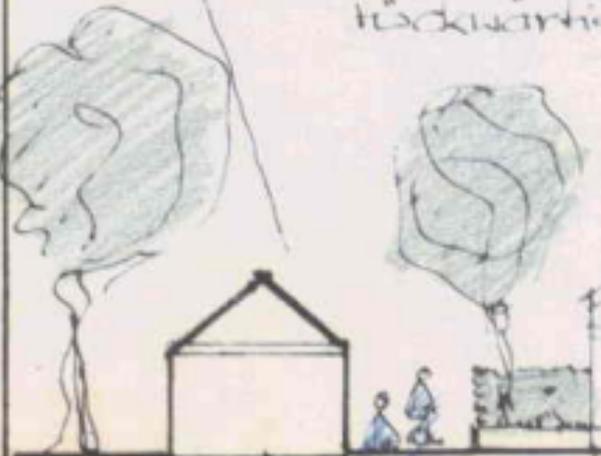
Beispielösung M 1:200 (NORDSEITE)

Wohnerschließung von Seitenallee

Seitenallee

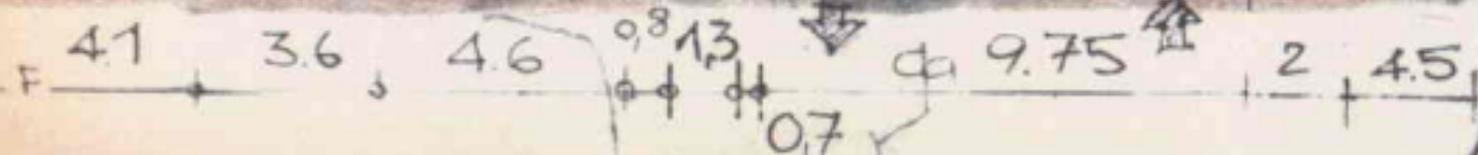
Profil
Hauptstrasse

(19) P R



Kellergarage

Keller
Lager



SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL KREIS STORMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 1.3, 4. ÄNDERUNG

Baugebiet: Gebiet nördlich Hauptstraße, westlich Bebauung Thor-koppel, südlich Schulgelände, östlich Bebauung Soltausredder einschließlich Parzelle 114/115.

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Febr. 1983 (GVObI. Schl.-H., S. 86) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 28.4.1983 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.3, 4. Änderung für das Gebiet nördlich Hauptstraße, westlich Bebauung Thor-koppel, südlich Schulgelände, östlich Bebauung Soltausredder einschließlich Parzelle 114/15, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~25. Februar 1981~~ ^{26. August 1981}. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom ~~_____~~ bis zum ~~_____~~ / durch Abdruck in der "Rhrensburger Zeitung" / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 26. August 1981 erfolgt.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG 1976/1979 ist am ~~09. September 1981~~ durchgeführt worden / auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~_____~~ ist nach § 2 a BBauG 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~12. November 1981~~ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 26. August 1982 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
- der 4. Änderung
5. Der Entwurf/des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11. Oktober 1982 bis 11. November 1982 während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 04. Oktober 1982 in der "Rhrensburger Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 15.6.83 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Oldesloe, den 20. Juni 1983
Rhrensburg
.....
Dipl.-Ing. Jürgen Groß
Öffentl. best.
Vermess.-Ing.
A. Hübner
Leiter des Katasteramtes
7. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 24. Februar 1983 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.4.1983 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.4.1983 gebilligt.
Barsbüttel, den 03. JUNI 1983
.....
Bürgermeister
9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit ~~Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein~~ Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 01.09.1983 Az.: 61/3-62.009 (1.3-4) - mit Auflagen und Hinweisen erteilt.
Barsbüttel, den 13. OKT. 1983
.....
H. K. J. J. J.
st. stellv. Bürgermeister
10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.09.1983 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit ~~Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein~~ Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 09.12.1983 Az.: 61/3-62.009 (1.3-4) bestätigt.
Barsbüttel, den 10.01.1984
.....
Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Barsbüttel, den 14.02.1984
.....
Bürgermeister
12. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Steinsetzungen von jedermann eingesehen werden kann, sind am 29.09.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 14.02.1984 rechtsverbindlich geworden.
Barsbüttel, den 14.02.1984
* 13.02.1984
.....
Bürgermeister

GEMEINDE BARSBÜTTEL KR. STORMARN
BEBAUUNGSPLAN 1.3, 4. ÄNDERUNG
ENTWURF STAND ~~3.6.1982~~ ~~20.8.1982~~ ~~27.1.1983~~
~~28.4.1983~~
29. Sep. 1983

PPL PLANUNGSGRUPPE
PROFESSOR LAAGE
Jungfrauenthal 18, 2000 Hamburg 13, (040) 47 65 09
i. A. J. Engel