

1. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 1.42b

DER GEMEINDE BARSBÜTTEL

TEIL B TEXT

1.00 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.10 Gewerbegebiet GFe 2:

Zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebsbezogene Werkstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche V und VI,
- Tankstellen

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen jeder Art,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren,
- Vergnügungsstätten.

1.20 Sondergebiet SO 1 "Möbelhandel" (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.21 Zulässig sind Verkaufsflächen bis maximal 37.500 m² für folgende Warengruppen als Kernsortiment: Möbel aller Art / Teppiche / Teppichböden / harte Fußböden.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche V und VI.

1.22 Innerhalb der 37.500 m² Gesamt-Verkaufsfläche sind anteilig bis zu 6.000 m² (16 %) Verkaufsfläche folgende möbelergänzende Randsortimente zulässig: Fliesen, Sanitär / Matratze, Gardinen, Bettwaren, Stoffe / Bad- und Küchenzubehör / weiße Ware/Haushaltsgeräte (Standgeräte) / Pflanzen / Ordnungssysteme für Büro und Haushalt sowie folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig: Glas, Porzellan, Keramik / Kleinklein- und Elektrogeräte mit Ausnahme der braunen Ware (Unterhaltungselektronik/Multimedia/Mobile Kommunikationstechnik) / Geschenk- und Deko-Artikel / Leuchten und Zubehör / Bilder, Haushaltswaren und Spielwaren.

1.23 Haushaltsgroßgeräte sind zulässig als integrative Bestandteile der Küchenmöbel als Kernsortiment. Als isolierte Produktgruppe, die auf einer gesonderten Fläche präsentiert wird, sind sie lediglich im Rahmen des möbelergänzenden Randsortiments zulässig.

1.24 Sämtliche Verkaufsflächen sind nur in einem einzigen Baukörper zulässig.

1.25 Im Sondergebiet SO 1 "Möbelhandel" sind ausnahmsweise Aktionsflächen mit Kurzzeitpartien zulässig, die nicht ständig im Sortiment sind und räumlich auf 100 m² Fläche begrenzt sind. Sie sind auf die Randsortimente gemäß Ziffer 1.22 anzurechnen. Der Ausschuss brauner Ware (Unterhaltungselektronik / Multimedia / Mobile Kommunikationstechnik) gilt auch hier.

1.26 Im Sondergebiet SO 1 "Möbelhandel" sind außerhalb der Verkaufsflächen ausschließlich sortimentsbezogene Lagerflächen und Werkstätten sowie betriebsbezogene Büro- und Verwaltungsnutzungen einschließlich Gastronomie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind ferner Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

1.27 Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, und auf denen Verkäufe und verkaufsbezogene Dienstleistungen abgewickelt werden (einschließlich der inneren Kassenzonen, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie der äußeren Kassenvorzone. Treppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume, soweit diese zum Verkauf genutzt werden). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiverkaufsflächen sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen ("integrierte Lagerhaltung" / "Verkauf ab Lager").

1.28 Im Sondergebiet SO 1 "Möbelhandel" und im Gewerbegebiet GFe 2 ist die maximale Überschreitung der festgesetzten GRF durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO ist bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig. Bei der Ermittlung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Teilgebiete SO 1 und GE 2a + b als zusammenhängendes Grundstück zu betrachten.

TEIL B TEXT

2.00 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.10 Im Baugebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die nach der LBauO erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

3.00 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.10 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen, Erdaufschüttungen oder bauliche Anlagen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

4.00 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 15 b LNatSchG)

4.10 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten und -wegen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind mit Ausnahme der Knickschutzstreifen gärtnerisch zu gestalten.

4.20 Anteiliges Dachflächenwasser ist soweit möglich in Behältern / Tanks (für die Sprinkler-Anlage in den Gebäuden und für die Bewässerung der gärtnerischen Außenbereiche) zurückhalten.

4.30 Das überschüssige Dachflächenwasser ist soweit wie möglich auf den festgesetzten Flächen für offene Oberflächenentwässerung zur Versickerung zu bringen.

4.40 Im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwendung finden.

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

5.10 Zum Schutz der Wohnbebauung werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Unabhängig davon gelten für alle Gebäudefronten innerhalb des Plangeltungsbereichs die Anforderung des Lärmpegelbereichs III. Wohnnutzungen jeglicher Art sind innerhalb der Lärmpegelbereiche V + VI nicht zulässig.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La db (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w, res}	
		Wohnräume db (A)	Büroräume ²⁾ db (A)
LP III	61 - 65	35	30
LP IV	66 - 70	40	35
LP V	71 - 75	45 ³⁾	40
LP VI	76 - 80	50 ³⁾	45

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

3) Wohnnutzung innerhalb Lärmpegelbereiche V und VI im Plangeltungsbereich nicht zulässig.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen III bis IV befinden.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.00 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.10 Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume: 18 bis 20 cm Stammumfang, Sträucher: 60 bis 100 cm Höhe.

6.20 Innerhalb eines Straßenabschnittes entlang des GE 2 sind aus Gründen des Landschaftsbildes einheitliche Baumarten gem. Pkt. 6.70 zu verwenden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist einzuhalten.

6.30 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pkt. 6.70 zu pflanzen.

6.40 Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken sind offene Vegetationsflächen von mindestens 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Ramschutz). Dabei muss eine Mindestbreite von 1,50 m durchwurzelbaren Raumes gewährleistet sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

6.50 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind, mit Ausnahme des Anlieferungshofes von GEe 2, in voller Höhe einzuzugraben, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

6.60 Die Dachflächen des Möbelmarktes (SO 1) sowie der zweigeschossigen Gebäude des GEe 2 sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

6.70 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden:

- a) entlang des GE 2: Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 - 25 cm Stammumfang
b) auf Parkplätzen: Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang

An den Haupterschließungsstraßen sowie entlang des Gewerbegebietes (GE 2) sind als Straßen- und Einzelbäume zu verwenden:

Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche

Innerhalb der Parkplatzflächen zusätzlich folgende Baumarten:

Acer campestre 'Eisrijk'	Feld-Ahorn	Pyrus piraster	Wild-Birne
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn	Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger-Dorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

7.00 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.10 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß auf eine Bezugsebene von 42,5 m NN zu berechnen.

7.20 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten (Treppenhäuser, Aufzugsmaschinenräume, Lüftungsmaschinenräume usw.) generell um max. 3 m überschritten werden, im SO 1 ausnahmsweise um 6 m.

8.00 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBauO)

8.10 Bei Außenwänden sind nur weiße und graue Farben zulässig. In diesen Gebieten sind zur firmenspezifischen Identifikation sonstige Farbtöne nur als Schriftzug oder Logo an der nördlichen, südlichen und östlichen Fassadenseite bis zu einer Größe von 11 m x 11 m (Logo) bzw. 31 m x 7 m (Schriftzug horizontal am Möbelhaus bzw. vertikal am Hochregallager) je Werbeelement zulässig.

8.20 Werbung ist nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Sie ist bei Flachdächern nur unterhalb der Dachkante, bei geneigten Dächern nur unterhalb der Trauflinie zulässig.

8.30 Für Werbeanlagen gelten folgende Gestaltungsvorgaben:
- Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- Lichtwerbungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen am Hochregallager sind unzulässig.

8.40 Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Sondergebiet
Hier: "Möbelhandel"

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 11 BauNVO



Gewerbegebiet
GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 8 BauNVO

GRF 30.000

Grundfläche als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

VK 37.500

Verkaufsfläche als Höchstmaß in Quadratmeter

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

H 19 m

maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

DN 0 - 5°

zulässige Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB

mG III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (max Gesch.)

§ 9 Abs. 4 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasser-
abflusses.
Hier: Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



Grünfläche, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Bindung für die Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher erforderlicher
Schalldämm-Maße

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LP V

Lärmpegelbereich V



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Sichtdreieck

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen



Flurstücksgrenze



fortfallende Flurstücksgrenze

$\frac{80}{6}$

Flurstücksnummer

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.08.2005.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 29.08.2005 erfolgt.
- 2 ~~Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt/Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.08.2005 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.~~

3 Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung am Scoping-Termin vom 06.09.2005 bis 07.10.2005, mit Schreiben vom 29.08.2005 aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2005 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 06.09.2005 bis zum 07.10.2005 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 29.08.2005 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barsbüttel, den 31. Okt. 2005



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 29.08.2005 durchgeführt.

7 Der katastermäßige Bestand am 18. Mai 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg 28. Okt. 2005



Karsten Sprick
Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9 ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Ahrensburger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht.~~

10 ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.~~

11 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.10.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 31. Okt. 2005



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 31. Okt. 2005



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

13 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 über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom am 01.11.2005 bis ortsüblich bekanntgemacht. 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

02. Nov. 2005 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 03. Nov. 2005



Wolfgang Böckmann
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **27.10.2005** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.42 b, für das Gebiet :

Südlich Stellauer Weg, westlich BAB 1, westlich der Grenze der Planfeststellung zur K 80 und Anschluss BAB 1, nördlich des Gewerbegebietes 1.36 sowie östlich und nördlich der Teilgebietsabgrenzung zum Teilgebiet 1.42 a, Flur 2 der Gemarkung Barsbüttel und Flur 1 der Gemarkung Willinghusen/Teilbereich Sonderbaufläche SO 1 und Gewerbegebiet GE 2

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).