

# TEIL B TEXT

## 1.00 Abweichende Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

a = abweichende Bauweise:

In der abweichenden Bauweise sind Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50,00 m sind zulässig.

## 2.00 Anzahl der Vollgeschosse ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

Von der festgesetzten Anzahl der Geschosse können für Verwaltungsgebäude mit einer Geschosshöhe bis zu 3,50 m Ausnahmen bis zu 4 Vollgeschossen zugelassen, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl ( GFZ ) nicht überschritten wird.

## 3.00 Gebäudehöhen ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

Die maximale Höhe der Gebäude wird auf 14,00 m festgesetzt, gemessen über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes.

Von der Gebäudehöhe können für Masten, Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Klimaanlage, sonstige technische Anlagen, Aufzugsanlagen, Silos und sonstige Spezialgebäude Ausnahmen zugelassen werden, bis zu einer Höhe von 20,00 m.

Die maximale Höhe der Gebäude im Ausschwingungsbereich der Leiterseile der 380 / 110 KV Leitung wird auf 9,00 m festgesetzt. Ausnahmen sind unzulässig.

Die Bepflanzung auf der privaten Grünfläche im Ausschwingungsbereich der Leiterseile ist so vorzunehmen, dass sie eine Wuchshöhe von 9,00 m nicht überschreitet oder ist regelmäßig zurückschneiden, sodass eine Höhe von 9,00 m nicht überschritten wird.

## 4.00 Grundflächenzahl ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

## 5.00 Bauliche Gestaltung ( § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 94 LBO )

Zulässige Dachneigungen:

- Flachdächer bis 5 Grad Neigung
- Sheddächer bis 60 Grad Neigung

Satteldächer sind ausnahmsweise bis 20 Grad Neigung zulässig.

Vordächer, Nebengebäude und Überdachungen sind mit anderen Dachneigungen zulässig.

## 6.00 Grünordnerische Maßnahmen

### 6.10 Nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope

Das zu erhaltende Pionierholz ist vor Baubeginn mit einem festen Bauzaun zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch knicktypische Arten zu schliessen.

### 6.20 Erhaltungsgebote ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 h BauGB )

Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern ( gemäss DIN 18 920 ).

### 6.30 Anpflanzungsgebote ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB )

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen:

Der Knickwall ist mit einer Sockelbreite von 2,50 m, einer Kronenbreite von 1,00 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,00 m über Gelände herzustellen. Für die Bepflanzungen sind heimische, knicktypische Arten in folgender Qualität zu verwenden :

Überhälter :           Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang  
Sonstige Baumarten :   Hei., 2 x verpflanzt, 125 / 150 cm  
Straucharten :         Str., 2 x verpflanzt, 60 / 100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,80 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

Für die Anpflanzungen von Einzelbäumen sind folgende Arten und Qualitäten alternativ zu verwenden:

Acer platanoides       Spitz - Ahorn  
Acer Pseudoplatanus   Berg - Ahorn  
Quercus robur         Stiel - Eiche  
Carpinus betulus       Hainbuche  
Qualitäten :           Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Für die festgesetzten flächigen Anpflanzungen sowie für die festgesetzte Anpflanzung von Hecken sind nur heimische Laubholzarten zulässig.

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

Das nach § 15 a LNatSchG geschützte Pioniergehölz ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen ( ausgenommen ist hierbei der Bereich unterhalb der 380 / 110 KV Leitung ).

Innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb der Grünfläche sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder abtrag sind unzulässig. (Ausnahme : Anlage des Knickes).

Die Maßnahmenfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Auf 30 % der Fläche sind truppartig heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze / 1,5 qm auszuführen. Die Ausgleichsfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen und gegenüber den angrenzenden Nutzungen mit einem örtlichen Koppelzaun abzugrenzen.

### 6.50 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

## 7.00 Altablagerungen ( § 9 Abs. 6 BauGB )

In der Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, befindet sich die Altablagerung Nr. 157. Bei der Baudurchführung sind diese Auffüllungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Um eine ordnungsgemäße Entsorgung dieser Auffüllungen zu gewährleisten und ggf. erforderliche Untersuchungen auf Schadstoffe durchzuführen, ist ein Sachverständiger einzuschalten und vor Baubeginn der Fachdienst Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu benachrichtigen.

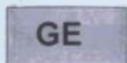
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8

Grundflächenzahl GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1,2

Geschossflächenzahl GFZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a

abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Geh- und Radweg sowie Zufahrt der südlichen Anlieger

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Privat

Hier: Privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



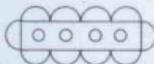
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen  
Hier: Knick

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



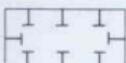
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



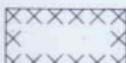
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Führung oberirdischer Versorgungsanlagen  
380 / 110 KV

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB



Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen erforderlich sind.

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zug. der Anlieger

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GSt

Hier: Gemeinschaftsstellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

GTGa

Hier: Gemeinschaftstiefgarage

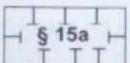
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



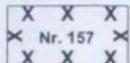
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Hier: Knick

§ 9 Abs. 6 BauGB  
§ 15b LNatSchG



Gesetzlich geschütztes Biotop gemäss Biotopverordnung vom 13. Januar 1998

§ 9 Abs. 6 BauGB  
§ 15a LNatSchG



Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.  
Altablagerung Nr. 157

§ 9 Abs. 6 BauGB

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen:

a) Bürogebäude  
b) Produktion-/Lagerhallen  
c) Überdachung



künftig fortfallende bauliche Anlage



Flurgrenze / Grenzstein



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen



Böschung

30.10

Schachtdeckel

30.42

Höhenpunkt

28/19

Flurstücksbezeichnung



Straßenschnittlinie

**Großer Kamp**  
HEW 380/110 KV

Straßenbezeichnung  
Hochspannungsleitung der  
Hamburger Elektrizitätswerke

Ausschwingungsbereich der Hochspannungsleitung von 25-34 m



34,00

# VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.10.2000  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der  
Ahrensburger Zeitung am 05.07.2001 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 17.07. - 18.08.2001  
durchgeführt.

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2001  
zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2001 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 23.10.2001 bis zum 23.11.2001 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 12.10.2001 in der Ahrensburger Zeitung  
ortsüblich bekannt gemacht.

Barsbüttel, den 21. MÄR 2003



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

6 Der katastermäßige Bestand am 28.01.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen  
städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck

Glinde, 19.02.2002



7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher  
Belange am 31.01.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

~~8 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) 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 zum ..... während der Dienst-  
stunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten  
und ergänzten Teilen vorgebracht werden könnten). 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  
bekanntgemacht.~~

9 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text  
(Teil B) am 31.01.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss  
gebilligt.

Barsbüttel, den 21. MÄR 2003



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 21. MÄR 2003



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

11 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 27.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekannt-  
machung ist auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser  
Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GG wurde  
ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 28.03.2003 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 01.04.2003



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.44 "SÜDLICH REHREDDER"

GEBIET :

**ÖSTLICH STELLAUER WEG  
SÜDLICH REHREDDER  
NÖRDLICH WILLINGHUSENER LANDSTR.  
WESTLICH GROSSER KAMP**

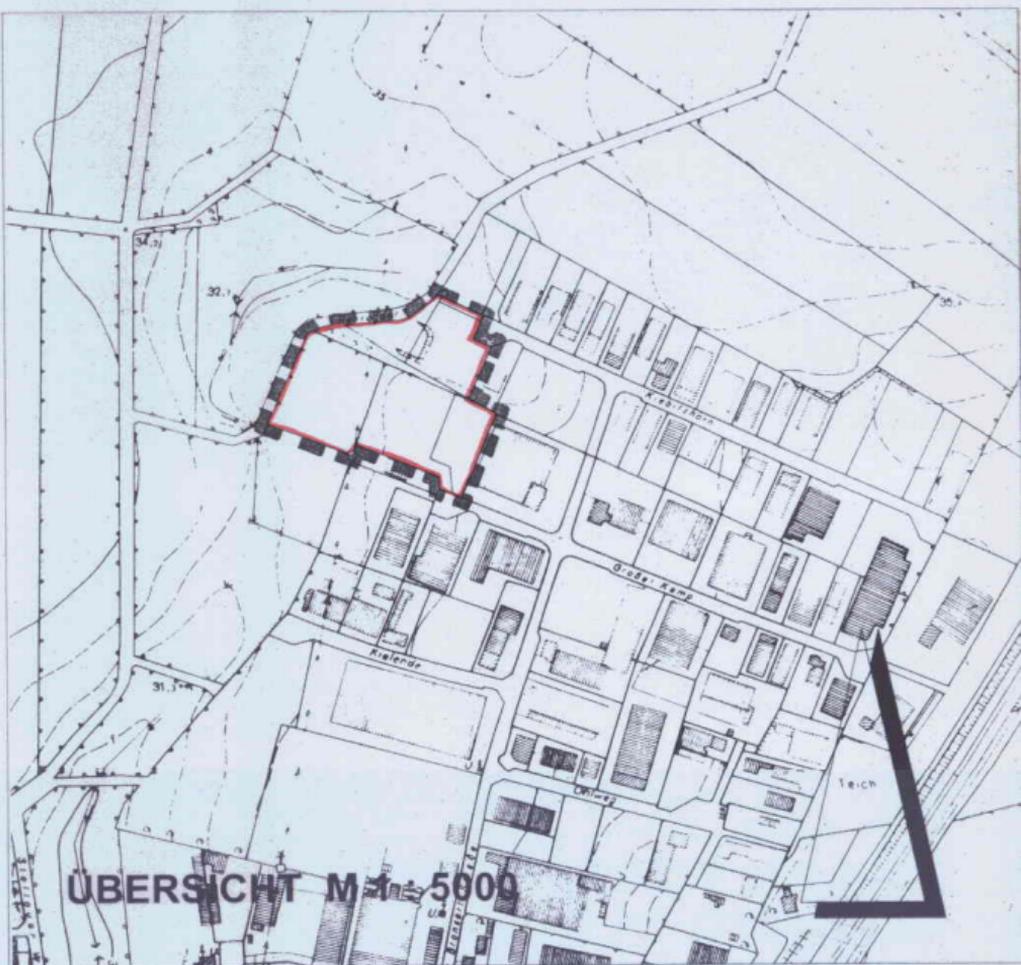
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **31.01.2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.44, "südlich Rehredder", für das Gebiet:

Östlich Stellauer Weg, südlich Rehredder, nördlich Willinghusener Landstraße, westlich Großer Kamp

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).



**BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 1.44**

**DER**

**GEMEINDE**

**BARSBÜTTEL**

**STAND :**

**ORIGINALAUSFERTIGUNG**