

**SATZUNG DER GEMEINDE
BARSBÜTTEL ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.46**

**GEBIET : ORTSTEIL BARSBÜTTEL
SÜDLICH SENIORENWOHNHEIM,
WESTLICH "AM AKKU"**

TEIL B TEXT

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

1.10 Art der baulichen Nutzung

Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.20 Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt, mit einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschossflächenzahl von 1,05.

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

2.10 Überschreitung von Baugrenzen

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Fensterbänder, Vordächer, Windfänge, Treppenhäuser, Aufzüge, Balkone, Loggien, Terrassentrennwände, Rankgitter und Sichtschutzwände ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Eine Beeinträchtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume darf durch die Überschreitung der Baugrenzen nicht erfolgen.

2.20 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind die Vorschriften der offenen Bauweise einzuhalten, jedoch sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

3.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

4.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbautellen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbautelle $R_{w, res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
LP III	61 - 65 dB (A)	35 dB	30 dB
LP IV	66 - 70 dB (A)	40 dB	35 dB

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder in Büro- und Geschäftsräumen ist der erforderliche Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Fenstern, Außentüren, Außenwänden und sonstigen Außenbautellen entsprechend der DIN 4109 sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.

Schallgedämmte Lüftungen

Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann, in den mit L III und L IV gekennzeichneten Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

5.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

5.10 Gesetzlich geschützte Biotop (§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

5.11 Mit Baubeginn sind der zu erhaltende Knick und der Knickschutzstreifen durch Schutzzäune abzugrenzen und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (gemäß DIN 18920).

5.12 Für den zu erhaltenden Knick sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleiben.

5.13 Innerhalb der Knickschutzstreifen ist das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.

5.20 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),

5.21 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

5.22 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.23 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Kap. 4):

a) Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen:

heimische, mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Flächige Gehölzanpflanzungen:

Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m² vorzunehmen. Es sollten vornehmlich heimische Gehölze Verwendung finden.

5.24 Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

5.25 Freiflächen auf Tiefgargen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Stellplatzflächen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m, für Baumpflanzungen mindestens 0,80 m aufweisen und begrünt werden.

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

5.31 Für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine 1630 m² große Teilfläche des Flurstücks 46/2, Flur 5 der Gemarkung Barsbüttel als Sukzessionsfläche in Ergänzung zu den bereits aus anderen Bauleitplänen festgelegten Ausgleichsflächenanteilen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.40 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

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

5.42 Die befestigten privaten Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

5.43 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen sowie der Abfluss der Flächen für den ruhenden Verkehr sind so weit wie möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

5.50 Sonstiges

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

6.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

6.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen im allgemeinen Wohngebiet höchstens 1,00 m über der endgültigen Höhe der Straßenachse des dazugehörigen mittleren Straßenabschnittes liegen.

6.20 Traufhöhen

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut) aller baulichen Anlagen dürfen höchstens 8,00 m über der endgültigen Höhe der Straßenachse des dazugehörigen mittleren Straßenabschnittes liegen. Ausnahmsweise kann die Traufhöhe im Bereich der Rotunden (kreisförmige Bereiche) bis zur allgemeinen Firsthöhe überschritten werden.

6.30 Firsthöhen

Die Firsthöhen aller baulichen Anlagen dürfen höchstens 13,00 m über der endgültigen Höhe der Straßenachse des dazugehörigen mittleren Straßenabschnittes liegen. Ausnahmsweise kann die Firsthöhe im Bereich der Rotunden (kreisförmige Bereiche) um 3,00 m überschritten werden.

6.40 Dachneigungen

Die Dachneigungen der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind nur von 30° bis 48° zulässig. Dachanbauten, Dachabschleppungen und Dachausbauten, sowie untergeordnete Bauteile wie Erker, Windfänge, Fensterbänder, Vordächer, Nebenanlagen, als auch Abwalmungen sind mit anderen Neigungen zulässig.

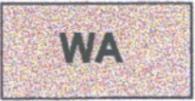
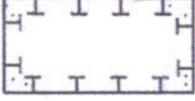
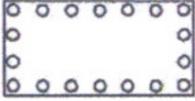
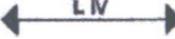
Garagen und Carporte sind mit anderen Dachneigungen zulässig.

6.50 Fassaden

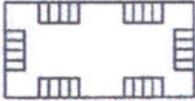
Die straßenseitigen Fassaden, Ostseite als auch die Südseite, sind aufzugliedern durch Fassadenvor- oder Rücksprünge > 0,50 m, sodass keine großflächigen Fassadenteilflächen > 100 m² entstehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

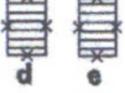
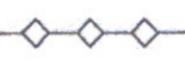
FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,40	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
a/o	Abweichende / offene 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
	Grünfläche privat, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Hier: Parkanlage	
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von bestehenden Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Gemeinschaftstiefgarage zugunsten des Flurstücks 35/23	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Hier: Landschaftschutzgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Bindung für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachungen
	d) künftig fortfallende Gebäude e) künftig fortfallende Nebengebäude
	Planfestgestellter Knick
	Flurgrenze, Grenzstein
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
AM Akku	Straßenname
$\frac{66}{6}$	Flurstücksbezeichnung
	Hauptwasserleitung unterirdisch Hier: Schmutzwasserleitung
	Straßenschnittlinie

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2005.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 27.07.2005 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.09.2005 bis zum 07.10.2005 durchgeführt.
- 3 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2005 zur Äußerung bis zum 07.10.2005 aufgefordert.
- 4 Der Bauausschuss hat am 15.07.2005 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 18.08.2008 bis zum 19.09.2008 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 06.08.2008 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht werden.

Barsbüttel, den 26. März 2009

(L.S.)



T. Scheitelle

Bürgermeister

- 6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.08.2008 durchgeführt.
- 7 Der katastermäßige Bestand am 24. NOV. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg 16. MRZ. 2009



Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

- 8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2009 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 beteiligten 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 26.02.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Barsbüttel, den 26. März 2009

(L.S.)



T. Scheitelle

Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 26. März 2009

(L.S.)



T. Scheitelle

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, wurde am 01. April 2009 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. April 2009 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 03. April 2009

(L.S.)



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.46, für das Gebiet :

Ortsteil Barsbüttel,
Südlich Seniorenhelm, westlich "Am Akku"

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).