

**GEMEINDE BARSBÜTTEL**



**KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1.47**

"Nahversorgungszentrum Am Akku"

# TEXT (TEIL B)

## I. Textliche Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 11 Abs. 3 BauNVO)

a) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind nur zulässig:

- Lebensmittel-Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.730 m<sup>2</sup>,
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m<sup>2</sup>,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen (einschl. Mall) mit einer Verkaufsfläche von zusammen max. 270 m<sup>2</sup>,
- nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Innerhalb des gemäß § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Marktfäche“ sind nur zulässig:

- Stellplätze,
- Wochenmarkt.

### 02. Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 und § 1 Abs. 7 BauNVO)

a) Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe, Läden und sonstige Verkaufsstellen nur im Erdgeschoss des in der Planzeichnung kenntlich gemachten Teilbereiches zulässig. Die Zulässigkeit von Apotheken bleibt hiervon unberührt.

b) Innerhalb des Mischgebietes sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

### 03. Gliederung nach den Eigenschaften der Betriebe und Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder am Tag (06.00 - 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Emissionskontingente L<sub>EK</sub> tags und nachts in dB(A)

Plangebiet	L <sub>EK</sub> Tag	L <sub>EK</sub> Nacht
Teilfläche 1 (8.970 m <sup>2</sup> )	57	42
Teilfläche 2 (8.555 m <sup>2</sup> )	61	46
Teilfläche 3 (1.133 m <sup>2</sup> )	62	47

Die in der Tabelle bezeichneten Teilflächen (TF) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

### 04. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes darf die Grundflächenzahl (GRZ) für Anlieferungsbereiche sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

### 05. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Hausformen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzen der offenen Bauweise sind einzuhalten.

### 06. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Für die Fahrgassen der Stellplatzanlagen ist zum Zwecke der Geräuschminimierung eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag vorzusehen.

b) Im Bereich der Anlieferungszone des Lebensmittel-Frischemarktes im Nordosten des SO-Gebietes ist nach den Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung 3212/2011 des Büros Manfred Goritzka und Partner eine 3 m hohe Lärmschutzwand gemäß ZTV-Lsw 88 zu errichten.

c) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen die Außenbauteile die in der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R' -) aufweisen. Das erforderliche Schalldämm-Maß ist der Planzeichnung zu entnehmen.

d) Zum Schutz der Nachruhe sind innerhalb der im Mischgebiet umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereich III) für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

### 07. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Für die entlang der Straße „Am Akku“ in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind großkronige, standortgerechte Laubbäume entsprechend der bereits an der Straße verwendeten Baumarten zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

b) Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je zehn angefangene Stellplätze ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

c) Für die anzupflanzenden Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelbare Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen.

d) Die in das Plangebiet hineinreichenden Kronentraufbereiche der im Nordosten außerhalb des Plangebietes stehenden drei großen Bäume sind von Abgrabungen und Versiegelungen freizuhalten.

e) Für die innerhalb der Grünflächen geplanten Baumpflanzungen sind mindestens mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 - 20 cm.

f) Innerhalb der Grünflächen ist zwischen den Baumpflanzungen eine Sichtschutz bildende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 150 - 175 cm. Pflanzabstand: 4 Pflanzen pro Meter.

g) Sämtliche festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

h) Der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 1.47 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden extern erbracht und wie folgt zugeordnet:

aa) Neuanlage eines 101 m langen Knicks am Ostrand des Flurstücks 38 der Flur 1 in der Gemarkung Barsbüttel und eines 93 m langen Knicks am Südrand des Flurstücks 35/2 der Flur 1 in der Gemarkung Barsbüttel.

bb) Abbuchung von 10.580 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Gemeinde Barsbüttel, und zwar

- 2.973 m<sup>2</sup> von der Ausgleichsfläche Nr. 51 auf dem Flurstück 36/9 der Flur 5 in der Gemarkung Barsbüttel,
- 2.125 m<sup>2</sup> von der Ausgleichsfläche Nr. 47 auf dem Flurstück 258/37 der Flur 2 in der Gemarkung Stellau,
- 2.790 m<sup>2</sup> von der Ausgleichsfläche Nr. 2 auf dem Flurstück 4/21 der Flur 5 in der Gemarkung Barsbüttel und
- 2.692 m<sup>2</sup> von der Ausgleichsfläche Nr. 17 auf dem Flurstück 46/4 der Flur 5 in der Gemarkung Barsbüttel.

cc) Pflanzung einer 155 m langen Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen mit einer Länge von 43 m auf dem Flurstück 35/13 der Flur 5, 42 m auf dem Flurstück 69/3 und 70 m auf dem Flurstück 11/30, jeweils Flur 4 in der Gemarkung Barsbüttel. Die Bäume werden weggehend zu dem am Südrand des Bebauungsplanes Nr. 1.47 festgesetzten Weges in einem Abstand von 10 m gepflanzt und bilden mit der im Bebauungsplan festgesetzten Baumreihe am Nordrand des Weges eine Allee. Es sind mindestens mittelkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume entsprechend der am Nordrand des Weges verwendeten Baumart zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang: 18 - 20 cm.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

### 01. Dächer

Die sichtbare Dachfläche der Hauptgebäude ist jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

### 02. Außenwände

Alle Außenwandflächen innerhalb des Plangebietes sind - mit Ausnahme der Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) - zu mindestens 50 % mit Vormauerziegeln zu verblenden.

### 03. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Sie dürfen eine max. Höhe von 35,00 m über NN erreichen. An baufälligen Anlagen angebrachte Werbeanlagen dürfen diese nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

## III. Hinweise

01. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

02. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

03. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 (BGBl. S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998, BGBl. S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Stormarn, Fachdienst: Abfall, Boden und Grundwasserschutz, anzuzeigen.

04. Änderungen zu der den schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, vom 22. November 2011 und 21. Februar 2012 zu Grunde liegenden Ausgangslage bedürfen des Nachweises im Baugenehmigungsverfahren.

05. Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften, Zusätzliche Technische Vorschriften [ZTV]) können bei der Gemeinde Barsbüttel, Fachbereich 6 - Bau und Umwelt -, Stiefenhöferplatz 1, eingesehen werden.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel  
(§ 11 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,  
als Höchstmaß:  
Firsthöhe z.B. FH 34,50 m über NN

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

### 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Stößenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Zweckbestimmung: Geh- und Radweg



Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



—◇—◇— Regenwasserleitung RW DN 1200, unterirdisch  
—◇—◇— Schmutzwasserleitung SW DN 300 STZ, unterirdisch

9. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Bäume anpflanzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Aktionen  
siehe textliche Festsetzungen I. 01. c)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Leitungsrecht Ver- und Entsorger zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
Hier: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Leitungsrecht zug. Ver- und Entsorger  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Gehrecht zu belastende Flächen  
Hier: Zugunsten der Allgemeinheit  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Erforderlich resultierendes Mindestschalldämmmaß in dB(A) (z.B. 35 dB(A)) der Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Zuluftöffnungen) von Wohnungen / Büroräume



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Tetzmann und Sprick)

• 25.73

Geländehöhen

Künftig entfallender Knickwall



Bäume außerhalb des Geltungsbereiches (EI= Eiche)

Künftig entfallende Mulde

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

630

Flurstücksbezeichnung



Emissionskontingente:  
Teilbereichsfläche 1 (TF-1) bis 3 (TF-3)  
siehe planerische Festsetzung I 03.



Flurstücksgrenze



Flurgrenze



Geplanter Gebäudeumriss



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

III. Nutzungsschablone



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Grundflächenzahl (GRZ)	



Zugang für Fussgänger und Radfahrer



Zugang für Fussgänger

# Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.08.2012 folgende Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.04.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes am 21.10.2011 erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.10.2011 bis 11.11.2011 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Der Planungsausschuss hat am 22.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.47 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2012 bis 21.05.2012 während folgender Zeiten: Montag 8.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 7.30 – 12.00 Uhr und 15.00 – 18.30 Uhr, Mittwoch nach Vereinbarung, Donnerstag 8.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 18.30 Uhr und Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.04.2012 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Hinweis in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes am 18.04.2012 hingewiesen.
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Barsbüttel, den 14. Sep. 2012



*[Signature]*  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 09.03.11 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 03.09.12



*[Signature]*  
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1.47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.08.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

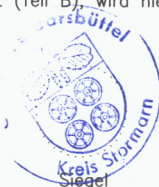
Barsbüttel, den 14. Sep. 2012



*[Signature]*  
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.47 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 14. Sep. 2012



*[Signature]*  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 1.47 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20. Sep. 2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 21. Sep. 2012 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 05. Okt. 2012



*[Signature]*  
Bürgermeister