


Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.48

für das Gebiet Ortsteil Barsbüttel, westlich der Straße Am AKKU und westlich des Pflegeheims (Gemarkung Barsbüttel, Flur 5)



Aufgrund § 10 Baugesetzbuch wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel vom 31.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.48 für das Gebiet Ortsteil Barsbüttel, westlich der Straße Am AKKU und westlich des Pflegeheims, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 3 und 4 BauNVO)**
In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind die in § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.
Die Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)**
- 2.1 **Höhenlage der Gebäude (§ 18 BauNVO)**
Im Teilgebiet mit der Bezeichnung **WR 1** (Doppelhaus) ist eine maximale First- bzw. Gebäudlehöhe von 9,00 m zulässig.
In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WR 2.1** und **WR 2.2** (Stadtvillen) ist eine maximale Gebäudlehöhe von 10,50 m zulässig.
In den Teilgebieten mit den Bezeichnungen **WR 3.1, WR 3.2** und **WA 3.3** (betreutes Wohnen) ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m zulässig

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. Als Bezugspunkt dient jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes.

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauGB)**
- 3.1 **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Im Teilgebiet mit der Bezeichnung **WR 1** ist ausschließlich ein Doppelhaus zulässig.
6. **Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser.
7. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 7.1 **Schutz vor Gewerbelärm**
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Gewerbelärm sind für den Bereich des reinen Wohngebietes innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109) geschlossen auszuführen. Die Festsetzung gilt für die der südlich gelegenen Gewerbefläche zugewandten Außenbauteile der südlichen und westlichen Baugrenze des **WR 3.2**.
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Gewerbelärm sind für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches Außenbauteile von Gebäuden vor Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109) geschlossen auszuführen. Die Festsetzung gilt für die der südlich gelegenen Gewerbefläche zugewandten Außenbauteile der westlichen Baugrenze des **WA 3.3**.
Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen, die nur zum Reinigen zu öffnen sind, sind dann zulässig, wenn die natürliche Lüftung der schutzbedürftigen Räume über eine lärmabgewandte Front des Gebäudes erfolgen kann.
- 7.2 **Schutz vor Verkehrslärm**
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für Neu-, Um-, und Anbauten festgesetzt. Im Bereich des Baufeldes **WR 2.1** wird für die Ostfassade im 2. Obergeschoss Lärmpegelbereich III festgesetzt. Für den Bereich des Baufeldes **WR 3.1** gilt für die Nord- und Ostfassade Lärmpegelbereich III.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R' _{w, res} [db]	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
III	61-65	35	30

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.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

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.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

8. **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)**

8.1 **Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Für die sechs dargestellten Baumpflanzungen am Rand der Parkanlage sind kleinkronige standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm.

Für die Baumpflanzungen an Hauptzufahrtstraße sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualitäten: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

Für die Baumpflanzungen auf der nach Norden führenden Straße sind standortgerechte schlankwüchsige kleinkronige Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualitäten: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangene Stellplätze ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm.

Für die anzupflanzenden Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 9 m² vorzusehen.

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

Pflanzliste (Arten für die Baumpflanzungen im Straßenraum bzw. an den Stellplätzen):

- *Carpinus betulus* "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche), Krone wird 4 - 5 m breit
- *Acer campestre* "Elsrijk" (Feldahorn), Krone 4 - 6 m breit
- *Sorbus intermedis* "Brouwers" (Schwedische Mehlbeere), Krone 4 - 7 m breit

9 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- 9.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 9.2 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.
- 9.3 Offene Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei sind die Standflächen mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Fugen (Rasen oder Splitt) zu befestigen, die Fahrgassen herkömmlich zu pflastern. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

10. Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln und durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

Die Kinderspielbereiche sind durch Strauchpflanzungen zu gliedern. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO S-H)

1. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und / oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder des Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

2. Dachform und Neigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern und Pultdächern zulässig.

Die Dachneigung muss mindestens 10° und darf maximal 45° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

3. Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Materialien in den Farben rot bis rotbraun oder Anthrazit zulässig. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Die Festsetzung zur Art der Bedachung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Hinweise

1. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß §15 DSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.
2. Innerhalb des Plangebiets sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsterbrooker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

Aufhebung rechtskräftiger Satzungen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.48 „Am AKKU“ treten Teile der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 1.39 (nördlich) auf einem Teil des Flurstücks 48/4 und Nr. 1.46 (östlich) auf einem Teil des Flurstücks 873 sowie Teile der Festsetzungen der Planfeststellung Ortsumgehung Barsbüttel auf einem Teil des Flurstücks 35/13 (Ausgleichsfläche) außer Kraft.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

o

offene Bauweise

a

abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Abwasser

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Bestehender Knick wird entfernt

Sonstige Planzeichen



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



Nebenanlage: Tiefgarage



Nebenanlage: Versorgung + Therapie



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie den Ver- und
Entsorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB)



Mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie den Ver- und
Entsorgungsträgern zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen, besondere Anlagen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Sichtdreieck mit 110 m Schenkellänge (70 km/h)

Verfahrensvermerke

1.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes am 27.09.2011 erfolgt.

2.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung am 02.05.2011 durch Darlegung des städtebaulichen Rahmenplanes „Am AKKU“ in der Zeit vom 04.05.2011 bis 06.06.2011.

3.

Der Planungsausschuss hat am 01.09.2011 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.2011 bis 11.11.2011 während folgender Zeiten: montags 8 - 12 Uhr, dienstags 7.30 - 12 Uhr und 15 - 18.30 Uhr, donnerstags 8 - 12 Uhr und 15 - 18.30 Uhr sowie freitags von 8 - 12 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 27.09.2011 in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht.

5.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.09.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Barsbüttel, den 2.9. Juni 2012.....



T. Schreitmüller
(Schreitmüller Bürgermeister)

6.

Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.02.2012 bis 06.03.2012 während folgender Zeiten: montags 8 - 12 Uhr, dienstags 7.30 - 12 Uhr und 15 - 18.30 Uhr, donnerstags 8 - 12 Uhr und 15 - 18.30 Uhr sowie freitags von 8 - 12 Uhr nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 28.01.2012 bis zum 06.03.2012 auf der Internetseite der Gemeinde Barsbüttel www.barsbuettel.de bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 30.01.2012 in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes hingewiesen.

7.

Der katastermäßige Bestand am 11.6.2012, sowie die geometrischen Festlegungen der nach städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 14.6.2012.....



[Signature]
(Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein)



8.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9.

Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.05.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Barsbüttel, den 2.9. Juni 2012



T. Schreitmüller
(Schreitmüller Bürgermeister)

10.

Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Barsbüttel, den 2.9. Juni 2012



T. Schreitmüller
(Schreitmüller Bürgermeister)

11.

Der Beschluss des B-Planes 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

0.5. Juli 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, Schadensersatzansprüchen 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

0.6. Juli 2012 in Kraft getreten.

Gemeinde Barsbüttel, den 0.9. Juli 2012



T. Schreitmüller
(Schreitmüller Bürgermeister)