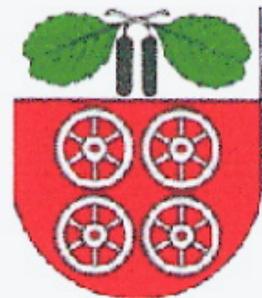


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 1.49**

## **GEMEINDE BARSBÜTTEL**



## **KREIS STORMARN**

**Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, westliche Anliegergrundstücke  
Waldenburger Weg, nordöstlich der Thorkoppel, südlich Birkenweg**

# TEXT (TEIL B)

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Baureihe sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

### **03. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Einzelhäuser sind nur mit seitlichem Mindestgrenzabstand zulässig. Doppelhaushälften sind auch als einseitige Grenzbebauung zulässig. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

### **04. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- Innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen (Vorgärten) ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur hintersten Baugrenze (2. Baureihe) und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig.

### **05. Flächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die lichte Breite der Zufahrten rückwärtig gelegener Grundstücke hat mindestens 3,00 m zu betragen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **01. Dächer**

Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Carports und Garagen sind auch als begrünte Dächer zulässig.

### **02. Solar- und Photovoltaikanlagen**

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

### **03. Stellplätze**

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

## **C. Hinweise**

**01.** Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

**02.** 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.

**03.** 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.

# 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)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 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 9,50 m über OK der erschließenden Verkehrsfläche hier: Waldenburger Weg

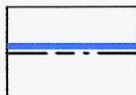


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß:  
Traufhöhe (oberer Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) z.B. 5,00 m über OK der erschließenden Verkehrsfläche, hier: Waldenburger Weg

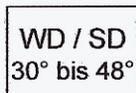
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



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



Zulässige Dachformen: Walmdach und Satteldach mit Angabe der Dachneigung der Hauptgebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

### 15. Sonstige Planzeichen



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

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

$\frac{29}{54}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude



Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Dachform und Dachneigung
Bauweise	Hausform
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	
Traufhöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

# Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Internet erfolgte am ~~09.02.2012~~.  
*geändert in 07. Juli 2012*
02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.02.2012 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
04. Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.49 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.02.2012 bis 16.03.2012 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ~~09.02.2012~~ im Internet ortsüblich bekannt gemacht.  
*geändert in 07. Juli 2012*
06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Barsbüttel, den **09. Juli 2012**



*T. Schreiner*  
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am **30. JAN. 2012** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **13. JUNI 2012**



*Karsten Sprick*  
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

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

09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1.49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 31.05.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den **09. Juli 2012**



*T. Schreiner*  
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den **09. Juli 2012**



*T. Schreiner*  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 1.49 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **12. 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, 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 **13. Juli 2012** in Kraft getreten.

Barsbüttel, den **16. Juli 2012**



*T. Schreiner*  
Bürgermeister