

# TEIL B - TEXT

## 1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 und 22 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)

a) In dem in der Planzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

b) In dem allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt sind, daß die vorhandene Bauweise Doppelhäuser als Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze auch bei rückwärtigen Anbauten einzuhalten ist. Ist jedoch auf dem Grundstück des betreffenden Doppelhausnachbarn bereits ein Anbau mit Grenzabstand erfolgt, kann ebenfalls wahlweise mit Grenzabstand gebaut werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

ε) In die Berechnung der GFZ muß das Dachgeschoß in jedem Fall einbezogen werden.

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a) Abweichende Bauweise a: Im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des Flurstücks 1/19 wird abweichende Bauweise in der Form festgesetzt, daß die vorhandene Bauweise Doppelhäuser als Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze auch bei rückwärtigen Anbauten einzuhalten ist. Ist jedoch auf dem Grundstück des betreffenden Doppelhausnachbarn bereits ein Anbau mit Grenzabstand erfolgt, kann ebenfalls wahlweise mit Grenzabstand gebaut werden.

## 4. Die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

a) Im gesamten Geltungsbereich dürfen Garagen nur in den Flächen für Nebenanlagen, und Garagen errichtet werden. Für die Flurstücke 1/2 - 1/15 gilt die Linie der straßenseitigen Flächenbegrenzung dabei als Baulinie, auf die gebaut werden muß.

b) Auch Nebenanlagen unterliegen den gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung.

## 5. Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a) Pro Wohngebäude sind maximal 2 WE zulässig.

## 6. Pflanz- und Erhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

a) Einfriedungen als Abgrenzung zum öffentlichen Raum sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig und zwar bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Höhe des Gehweges an der Straßenbegrenzungslinie. Nur ergänzend sind als Rankhilfen auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Maschendrahtzäune zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 1,2 m über Gehweghöhe an der Straßenbegrenzungslinie, sowie die Höhe der Hecke außer in der Anwuchsphase nicht überschreiten und sind mit einem Mindestabstand von 0,6 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu setzen.

b) Die nicht überbaubaren straßenseitigen Grundstücksflächenanteile sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind nur Grundstückszufahrten bzw. -zugänge, die auf das von der Nutzung her notwendige Mindestmaß, höchstens jedoch 3,0 m je Zufahrt bzw. 1,0 m Breite je Haustürzugang, zu beschränken und im Falle der Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenananteil zu befestigen sind.

c) Im gesamten Geltungsbereich muß der jeweils auf der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen den Doppelhausgruppen in einem Abstand von maximal 2 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Laubbaum gemeinsam gepflanzt und unterhalten werden.

d) Zur Bepflanzung dürfen im gesamten B-Planbereich nur landschaftstypische und standortgerechte Laub- bzw. Obstbäume und Sträucher verwendet werden. Die durch Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Dies trifft auch auf die als Bestand eingezeichneten Bäume mit einem Stammdurchmesser von >0,2 m gemäß Baumschutzsatzung zu. Die im Plan bezeichneten Bäume, die erhalten werden sollen, sind - soweit sie im Bereich der Bau-tätigkeit liegen - gemäß DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) in der Bau- bzw. An- und Umbauphase zu schützen.

## 7. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

a) Im Geltungsbereich hat die OKF Erdgeschoß auf der Straßenseite in der Regel höchstens 0,4 m über der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) zu liegen.

## 8. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Abs. 4 LBO 1994)

a) Im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Parzelle 1/19 ist für die Hauptfirstrichtung parallele Firstanordnung zu der jeweiligen Erschließungsstraße bzw. -weg vorgeschrieben. Die Firshöhe über OKF Erdgeschoß darf 7 m über Oberkante-Fußboden-Erdgeschoß nicht überschreiten.

b) Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die Neigung der Dachhauptflächen hat 40°-50° zu betragen, die der Dachnebenflächen darf bis zu 10° darunter liegen. Auch die Neigung der Garagen- und Carportdächer muß der des Hauptgebäudes entsprechen.

c) Für sämtliche baulichen Anlagen werden ziegelrote unglasierte Pfannen als Dacheindeckung vorgeschrieben.

d) Im gesamten Geltungsbereich ist für die Außenwandgestaltung nur Putz zulässig. Für Nebenanlagen, Wintergärten, Carports, Sichtschutzwände ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zugelassen.

e) Fenster: Im gesamten Geltungsbereich sind mit Ausnahme der Parzelle 1/19 straßenseitig ausschließlich mindestens einmal, bei über 1,25 m Breite zweimal vertikal, zudem einmal horizontal durch Sprossen geteilte Fenster zulässig in der maximalen Größe von  $b = 1,64$  m und  $h = 1,26$  m. In diesen Baugebieten sind Dachflächenfenster straßenseitig nicht zugelassen, dafür darf straßenseitig eine weitere Gaube im Dachbereich errichtet werden. Sie ist als Flachdachgaube in einer Größe von maximal  $b = 1,5$  m Breite und  $h = 1,25$  m Höhe mit senkrechten Seitenwänden in der Farbe der Dachziegel zulässig und muß vom Giebel einen Mindestabstand von 6,4 m einhalten.

f) Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptbau bzw. Nebenanlage einzubeziehen.

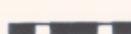
g) Die Gestaltung baulich miteinander verbundener Bauwerke und Nebenanlagen muß sich in Bezug auf Material, Farbe und Form von Dächern, Fassaden und Wandöffnungen entsprechen.

h) Die früher vorhandenen Gauben sind im Zusammenhang mit baulichen Änderungs- und Ergänzungsmaßnahmen gemäß Textziffer 8 e, Satz (2) wiederherzustellen. Zusätzliche Gauben in diesen Baugebieten sind in der gleichen Form herzustellen. (siehe auch Anlage in der Begründung)

i) Im gesamten Geltungsbereich sind Satellitenempfangsanlagen an den von der Straße aus gesehenen Vorder- und Seitenfassaden nicht zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHN-EINHEITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. 2WE maximal 2 WE pro Wohngebäude zulässig



### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

GFZ Geschoßflächenzahl GRZ Grundflächenzahl  
z.B. 0,4 z.B. 0,3

z.B.: I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

 Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baulinie (§ 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

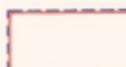
 Straßenverkehrsflächen

### BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

 Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Erhaltungsgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

GA Zweckbestimmung:  
Garagen

z.B. 1/4 Flurstücksbezeichnungen

## Darstellungen ohne Normcharakter

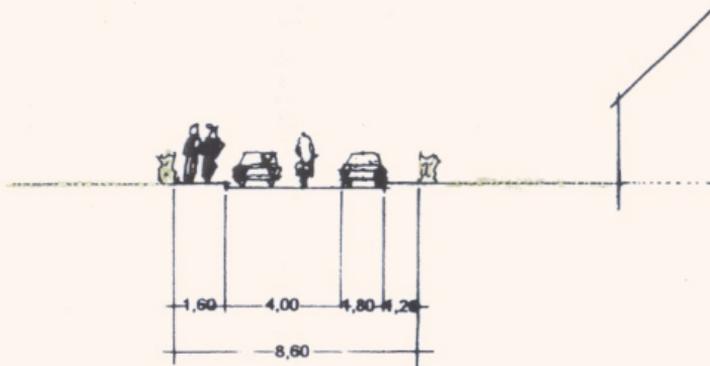
 Vorhandene bauliche Anlagen

 Künftig fortfallende bauliche Anlagen

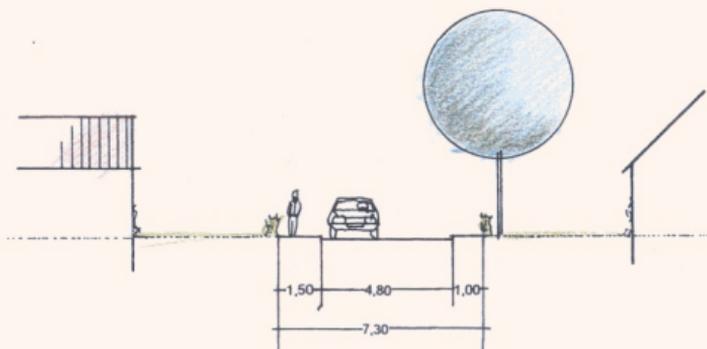
 Vorhandene Grundstücksgrenzen

# STRASSENQUERSCHNITT

M 1:200



Schnitt A - A' Birkenweg



Schnitt B - B' Östlicher Straßenanschluß des B-Planes 1.9.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.10.94  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den  
Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ...../durch Abdruck in der Abendzeitung/  
~~amtlichen Bekanntmachungsblatt~~ am 14.06.95 erfolgt.

Barsbüttel, den 24. FEB. 1997

Gemeinde Barsbüttel

W. K. K.

Der Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.06.95 bis zum 21.07.95  
durchgeführt worden. ~~Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom .....~~ ist nach § 3 Abs.  
1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Barsbüttel, den 24. FEB. 1997

Gemeinde Barsbüttel

W. K. K.

Der Bürgermeister



3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.  
Juni 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barsbüttel, den 24. FEB. 1997

Gemeinde Barsbüttel

W. K. K.

Der Bürgermeister



4. Die Gemeindevertretung hat am 01.01.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit  
Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barsbüttel, den 24. FEB. 1997

Gemeinde Barsbüttel

W. K. K.

Der Bürgermeister



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ~~12.03.96~~ bis zum ~~14.05.96~~ während folgender Zeiten ~~an Dienststunden.....~~ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ~~04.02.96 in d. Abendschau-Zeitung~~ bei Bekanntmachungen durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Barsbüttel, den ~~24. FEB. 1997~~

Gemeinde Barsbüttel

  
Der Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am ~~30.5.99~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

~~Glinde~~  
~~Bad Oldesloe~~, den ~~17.2.1997~~  
~~Katasteramt~~

.....  
Leiter des Katasteramtes



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ~~30.05.96~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Barsbüttel, den ~~24. FEB. 1997~~

Gemeinde Barsbüttel

  
Der Bürgermeister



8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlicher Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Barsbüttel, den .....

~~Gemeinde Barsbüttel~~

.....  
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.05.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.05.96 gebilligt.

Barsbüttel, den 24. FEB. 1997

Gemeinde Barsbüttel

  
.....  
Der Bürgermeister



10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 24.02.97 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 22.05.97 Az. 60/221-62.009 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. (4.4-3)

Barsbüttel, den 02. JULI 1997

Gemeinde Barsbüttel

  
.....  
Der Bürgermeister



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

Barsbüttel, den 02. JULI 1997

Gemeinde Barsbüttel

  
.....  
Der Bürgermeister



12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.07.97 (vom ..... bis zum .....) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 15.07.97 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 15. JULI 1997

Gemeinde Barsbüttel

  
.....  
Der Bürgermeister



Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBLSchl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30. Mai 1996 und nach

Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.4, 3. Änderung für das Gebiet "nördlich des Birkenweges, zwischen den Einmündungen Danziger Weg und Waldenburger Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**GEMEINDE BARSBÜTTEL  
KREIS STORMARN**

**BEBAUUNGSPLAN 1.4, 3.ÄNDERUNG**

Planungsstand: Juni 1996