

# **Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.56**

**für den Ortsteil Barsbüttel - südlich Hauptstraße, nordwestlich Griemstiege**

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel vom 28.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.56 für den Ortsteil Barsbüttel - südlich Hauptstraße, nordwestlich Griemstiege, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.**

# TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3787).

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4(2) Nr. 3 BauNVO regelhaft zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3(4) BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Gebäude werden, bezogen auf Normal-Null, maximale Höhen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF EG) der Gebäude werden, bezogen auf Normal-Null maximale Höhen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 2.2 Geschossigkeiten

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf, abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um mehr als 50%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.

### 3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

#### - Lärmschutz § 1 (4) Nr. 2 BauNVO, § 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet bei Neu-, Um- und Ausbauten 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

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

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und § 50 LBO SH**

##### **4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind Zufahrten und Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit 1 Stellplatz, bei Wohneinheiten größer als 60 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze zu schaffen.

Es sind 0,2 Besucherparkplätze je Wohneinheit, mindestens aber 9 Besucherparkplätze im Plangebiet unterzubringen.

#### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB**

##### **6. Örtliche Bauvorschrift (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

###### **6.1 Geltungsbereich:**

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.56.

###### **6.2 Dachform und -neigung, Dacheindeckung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 17° zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen.

###### **6.3 Fassadengestaltung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

Die Verkleidung der Außenhaut der Hauptbaukörper ist ausschließlich in Putz und Verblendmauerwerk zulässig. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig.

Fassaden aus Verblendmauerwerk und Putzfassaden sind ausschließlich in den unter Ziffer 6.4 aufgeführten Farben zulässig

###### **6.4 Farbtöne**

Für Fassaden aus Verblendmauerwerk sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),  
(Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun)

Farbton Braun: 8003 (Lehmbraun), 8007 (Rehbraun), 8028 (Terrabraun)

Für Putzfassaden sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß)

Farbton Grau: 7035 (Lichtgrau), 7001 (Silbergrau), 7038 (Achatgrau), 7032 (Kieselgrau)

###### **6.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)**

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie sich in die Dach- und / oder Wandflächen eines Gebäude integrieren oder Bestandteil des Terrassendaches sind. Aufgeständerte Anlagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,50 Meter von der Traufe zurückgesetzt sind.

###### **6.6 Ordnungswidrigkeitsvorschrift**

Gemäß § 84 (1) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 6.2 bis 6.5 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

#### **C. Hinweise**

##### **7.1 Hinweise zum Artenschutz**

Die Baufeldvorbereitungen sind in einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten zu legen, die von Anfang März bis Ende August andauern. Anderenfalls ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass sich Vogelbruten auf der Fläche befinden.

Gehölzschnitte sind in den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar zu legen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass in den Gehölzen Vogelbruten oder Haselmäuse vorhanden sind.

Der Gehölzschnitt im Winter ist per Hand durchzuführen. Die Entfernung des Wurzelwerks ist im darauffolgenden Frühjahr ab Mai vorzunehmen. Anderenfalls ist zuvor durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Haselmäuse durch ein Befahren oder Rodungsarbeiten gefährdet werden.

##### **7.2 Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG Schleswig-Holstein 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.

### **7.3 Kampfmittel**

Vorkommen von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

### **7.4 DIN 4109**

Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird im Rathaus der Gemeinde Barsbüttel zur Einsicht bereitgehalten.

### **7.5 Überplanung von Teilbereichen rechtskräftiger Satzungen**

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.56 werden Teile der Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1.39 auf einem Teil des Flurstücks 46/1 überplant und sind nicht mehr anzuwenden.

### **7.6 Brandschutz**

Zur Löschwasserversorgung sind innerhalb des Plangeltungsbereiches mindestens zwei Löschwasserhydranten vorzusehen.

### **7.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die auf dem westlich angrenzenden Grundstück stehenden und mit ihrem Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinragenden Bäume sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

Die Flächen unterhalb der Baumkronen der auf dem westlich angrenzenden Grundstück stehenden Bäume sind von Versiegelungen frei zu halten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind baubedingte Abgrabungen oder geringfügige Versiegelungen zulässig, sofern sie wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpfleger durchgeföhrt werden.

An der westlichen Baugrenze ist zu prüfen, ob im Rahmen der Baustellenvorbereitungen und der Bauausführung Wurzelräume von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, betroffen und gesonderte Schutzmaßnahmen im Wurzelraum vorzusehen sind. Bei Erfordernis sind diese vor Beginn der Bauausführung zu beachten.

Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über NormalNull

OKFFEG Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Metern über NormalNull

FD Dachform, hier: Flachdach

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o offene Bauweise



Baugrenze

## 4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen,  
hier: GH und OKFF EG  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind  
(§ 9 Abs.1 Nr.10, Nr.24 und Abs.6 BauGB, § 24 LWaldG)

## II. Nachrichtliche Übernahmen



Waldabstand (Regelabstand 30 Meter)  
(§ 24 LWaldG)

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenzen



vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

$\frac{46}{7}$  963

Flurstücksnummern



eingemessene Bäume, Bestand



Bemaßung, in Metern



Wald, vorhanden bzw. geplant

22.72

Höhenpunkte in Metern über NormalNull

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 23.08.2018  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarnteil des Hamburger Abendblattes am 30.08.2018.
2. Auf Beschluss der Planungsausschusses wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgesehen
3. Der Planungsausschuss hat am 23.08.2018 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 10.09.2018 bis 12.10.2018 während folgender Zeiten:  
Montag 08:00 - 12:00 Uhr  
Dienstag 07:30 - 12:00 Uhr und 15:00 - 18:30  
Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr und 15:00 - 18:30 Uhr  
Freitag 08:00 - 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 30.08.2018 im Stormarnteil des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe wurde unter <https://www.barsbuettel.de> ins Internet gestellt. Die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „[http://bob-sh.de/app.php/plan/B-Plan\\_1.56](http://bob-sh.de/app.php/plan/B-Plan_1.56)“ ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barsbüttel 18.06.2019

Ort, Datum



T. Schreier

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17.04.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 13.05.2019

Ort, Datum



Ch. Holsinger

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan 1.56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel 18.06.2019  
Ort, Datum



T. Schreier  
Der Bürgermeister

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

Barsbüttel 18.06.2019  
Ort, Datum



T. Schreier  
Der Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes 1.56 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 29.06.2019 durch Abdruck im Stormarteil des Hamburger Abendblattes 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 wird damit zum 28.06.2019 in Kraft gesetzt.

Borsbüttel 01.07.2019  
Ort, Datum



H. Köhler  
1. stv. Der Bürgermeister