

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 1.57

Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, Griemstieg, südlich Callingtonstraße,
westlich Am AKKU

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) BauNVO
 - 1.1 In dem WA - Gebiet sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des 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 gem. § 9 (1) 1 und 3 BauGB, § 16 (6) BauNVO i. V. m. §§ 18, 19, 20, 22 BauNVO und § 1 (6) BauNVO
 - 2.1 Höhenbezug für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe = höchster Punkt der Dacheindeckung, Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut und der Außenwand) ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die zulässige Sockelhöhe (Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem gewachsenen Boden) beträgt max. 0,50 m. Die Höhenbezugswerte (m ü. NHN) zur Bestimmung des gewachsenen Bodens sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es gilt jeweils der höchste Punkt innerhalb der zu überbauenden Grundstücksfläche (§ 18 (1) BauNVO).
 - 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).
 - 2.3 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m² und für Doppelhaushälften 450 m².
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB
 - 3.1 Es sind je Wohnung/Nutzungseinheit grundsätzlich mind. zwei private Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen/Nutzungseinheiten mit weniger als 75 m² netto Raumfläche gem. DIN 277 der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist ausnahmsweise nur ein privater Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je sechs Wohnungen/Nutzungseinheiten mind. ein privater Besucherstellplatz nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück herzustellen.
4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
 - 4.1 Entlang der privaten Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb eines Freihaltbereiches in einer Tiefe von 3,0 m auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.
5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
 - 5.1 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche und private Parkanlage sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.
 - 5.2 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche und private Parkanlage sind befestigte Flächen (Wege, Plätze) in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 86 LBO
 - 6.1 Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer Gras- und Krautflur aus regionalen Saatsmischungen mit insektenreichen Blühpflanzen zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 15. Juli ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind darin unzulässig.
 - 6.2 Die Knickschutzstreifen sind entlang der Baugrundstücke einzufrieden und gegen das Betreten von Menschen und Hunden zu sichern.
 - 6.3 Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (z. B. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.
 - 6.4 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.
 - 6.5 Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Nutzung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv zu begrünen.
 - 6.6 Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.
 - 6.7 Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.
7. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB
 - 7.1 Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
 - 7.2 Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24
 - 8.1 Für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder Büro- und Geschäftsräumen ist der erforderliche Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Fenstern, Außentüren, Außenwänden und sonstigen Außenbauteilen entsprechend der DIN 4109 im Zuge der Baugenehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben festzulegen.
 - 8.2 Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Straßenverkehr sind Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern mit schallgedämpften Lüftern auszustatten, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
9. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
 - 9.1 Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist nicht zulässig.
10. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO
 - 10.1 Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 51°. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung maximal 25°.
 - 10.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig.

- 10.3 Dachdeckungsmaterial ist nur mit einem Glanzgrad (Reflektometerwert nach DIN EN 13300) von max. 60 (mittelglänzend) zulässig.
- 10.4 Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.
- 10.5 Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz oder Mauerwerk zulässig. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig.
- 10.6 Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

Hinweise

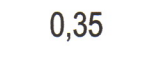
- a. Die Baufeldfreimachung, sämtliche Boden- und Vegetationsarbeiten sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Sofern durch eine Fachperson nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind (Negativnachweis), sind abweichende Bauzeiten möglich.
- b. Für den Fortfall von potenziellen Brutplätzen, werden für Nischenbrüter 5 Nischenbrüterkästen, für Höhlenbrüter 5 Meisenkästen und 5 weitere Nistkästen für z. B. Gartenrotschwänze, für Haussperlinge 3 Sperlingshäuser mit je 3 Nistmöglichkeiten erforderlich. Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um deren Funktionsfähigkeit auf Dauer gewährleisten zu können.
- c. Sämtliche Eingriffe in Gebäude (Umbau, Sanierung, Abbruch) dürfen nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse vom 1. Dezember bis zum letzten Tag im Februar des Folgejahres stattfinden. Sofern durch einen Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere betroffen sind, sind abweichende Bauzeiten möglich.
- d. Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Außenbeleuchtungsanlagen auf ein Mindestmaß zu begrenzen und, wenn erforderlich, in möglichst geringer Höhe, mit abgeschirmten Leuchtkörpern mit nach unten ausgerichteten Lichtkegeln zu gestalten.
- e. Es sind LED-Leuchtmittel mit einem Spektralbereich zwischen 570 nm und 620 nm (gelb-orange) und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden.
- f. Die verbleibenden Gehölzstrukturen (Knicks) sollen frei von jeglicher Beleuchtung bleiben, um potenzielle Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerten.
- g. Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chemischen Bioziden auf den Grundstücken ist zu verzichten.
- h. DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

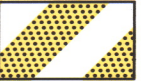
Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

	Allgemeine Wohngebiete
	Grundflächenzahl
	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I
	Max. zulässige Firsthöhe
	Max. zulässige Traufhöhe

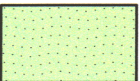
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) 2 BauGB

	Baugrenze
	Offene Bauweise

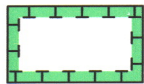
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Private Verkehrsfläche
	Parkplätze

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Private Parkanlage
	Öffentliche Parkanlage

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

K

Knickschutzstreifen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
gem. § 9 (7) BauGB

5,00
26,00 x 42,00

Bemaßung in Meter



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
gem. § 16 BauNVO

II. Nachrichtliche Übernahmen
gem. § 9 (6) BauGB

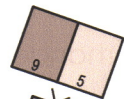


Knick gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

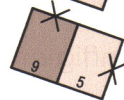
30 m

Waldabstand gem. § 24 LWaldG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig entfallende Gebäude

963

Vorhandene Flurstücksgrenzen/
Flurstücksbezeichnung

22.67

Höhenpunkte



Vorhandene Böschungen



Wegeverbindungen



Sonstige vorhande Bäume



Mülltonnenstandplatz

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15. April 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil am 6. Mai 2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 27. November 2023 bis einschließlich 12. Januar 2024 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 27. November 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17. Oktober 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.57 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 1.57 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 18. November 2024 bis 20. Dezember 2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB unter "www.barsbüttel.de" im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14. November 2024 in dem Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden während der Dienststunden zusätzlich in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.
6. Der in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17. Oktober 2024 gefasste Veröffentlichungsbeschluss (Nr. 4) war fehlerhaft. Der Beschluss und die Veröffentlichung waren daher zu wiederholen.
7. Die Gemeindevertretung hat am 12. Dezember 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.57 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
8. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 1.57 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 27. Januar 2025 bis 28. Februar 2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB unter "www.barsbüttel.de" im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **19. Januar 2025** in dem Hamburger Abendblatt im Stormarner Teil ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden während der Dienststunden zusätzlich in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgehalten.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. November 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Barsbüttel, den 05.09.2025



T. Scheitz
Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17. Oktober 2024 und 22. Mai 2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom 8. August 2025 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 21.08.2025



Wachsmuth

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1.57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22. Mai 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einen (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 05.09.2025



T. Schreitmüller

Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 05.09.2025

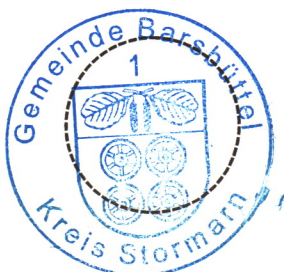


T. Schreitmüller

Bürgermeister

14. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 1.57 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde 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 25.09.2025 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 26.09.2025 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 29.09.2025



T. Schreitmüller

Bürgermeister