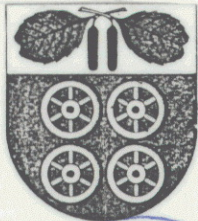


GEMEINDE BARSBÜTTEL

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN 1.9



GEMEINDE BARSBÜTTEL

Gebiet: Nördlich der Bebauung des Birkenweges zwischen Waldenburger- und Danziger Weg, begrenzt im Norden durch den Rähnwischredder, im Osten durch die Verlängerung des zwischen Königsberger- und Danziger Weg liegenden Anschlußstutzen des Birkenwegs parallel zum Bergredder und im Westen durch die Verlängerung des Waldenburger Weges parallel zum Soltausredder.

TEIL B - TEXT

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

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

b) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs.1 BauNVO sind dahingehend eingeschränkt, daß nur Eingangsüberdachungen, gedeckte Sitzplätze, Pergolen, offene Kamine, Teppichklopfergüste, Gewächshäuser und Gartengerätehäuser (bis 4 qm Grundfläche) zulässig sind. Zusätzlich sind im gesamten Geltungsbereich, mit Ausnahme der Teilflächen A und I, sowie der nördlich an die Planstraßen II und IV angrenzenden Carports, Kellerersatzräume innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO)

a) In die Berechnung der GFZ ist in allen Baugebieten mit Ausnahme der Teilfläche I gemäß §20 Abs.3 BauNVO das Dachgeschoß einschließlich der zugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

b) In die Berechnung der GFZ ist in den Baugebieten B, C und K gemäß §21a BauNVO die Fläche des auf privatem Grund liegenden Regenrückhaltebeckens der Entwässerungsgemeinschaft anteilig einzubeziehen.

3. Mindestmaße der Baugrundstücke (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Breite der Grundstücke für Hausgruppen in den Teilgebieten H und J, gemessen in der Mitte der überbaubaren Grundstückstiefe, hat bei Mittelhäusern 6,5 m, bei Endhäusern 9,5 m nicht zu überschreiten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a) In den Teilgebieten A, B, C, E, H und K können, je nach Lage der Erschließung, zur südlichen bzw. westlichen zur Straße orientierten Gartenseite die Baulinien ausnahmsweise durch Vorbauten in Form von Veranden, überdachten Terrassen und Erkern überschritten werden. In diesem Fall hat die Grundfläche der die Baulinie überschreitenden Gebäudeteile 15 qm nicht zu überschreiten.

b) Im Teilgebiet I können gemäß § 23 (2) BauNVO zur Staffelung der Fassade untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Breite von 5 m die vorgeschriebenen Baulinien bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten bzw. hinter ihr zurückbleiben. Der Anteil der die Baulinien überschreitenden bzw. hinter ihr zurückbleibenden Gebäudeteile darf dabei insgesamt höchstens 30 % der gesamten Fassadenlänge betragen.

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

a) Im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Teilgebiete H, I und J sind Garagen und Carports in den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Ausnahmsweise ist eine Abweichung von der straßenseitigen Baulinie bzw. der rückwärtigen Baugrenze von bis zu 2,5 m in beide Richtungen für Garagen und Carports zulässig.

b) In den Teilgebieten H und J sind Carports nur an den Planstraßen I bzw. V in den Flächen für Nebenanlagen zu errichten.

c) Angrenzend an die Planstraßen II und IV sind in den Flächen H, I und J Carports für Gemeinschaftsstellplätze und Carports für öffentliche Parkplätze in den jeweiligen gemäß Planzeichnung vorgesehenen Bereichen zu errichten.

d) Kellergaragen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie können als Einzelgarage ausnahmsweise zugelassen werden, soweit ebenerdige Garagen nachweislich nicht möglich sind.

6. Die aus besonderen städtebaulichen Gründen höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind in allen Baugebieten mit Ausnahme des Teilgebiets I maximal 2 Wohnungen zulässig.

7. Pflanz- und Erhaltungsgebote (§9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB)

a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächenanteile sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind nur Grundstückszufahrten bzw. -zugänge, die auf höchstens 3 m je Zufahrt bzw. 1,25 m Breite je Haustürzugang, zu beschränkt sind. Die Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung oder einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil (mindestens 1,5 cm breite Kies- oder Rasenfuge) zu befestigen.

b) Zur Bepflanzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur landschaftstypische und standortgerechte Laub- bzw. Obstbäume und Sträucher zu verwenden. Zusätzlich sind als heimische Nadelbäume Kiefer und Eibe zugelassen. Die durch Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten.

c) In der Stellplatzanlage der Teilfläche I ist das Verhältnis von 1 Baum je 4 Stellplätze einzuhalten. Die Pflanzfläche je Baum hat mindestens 7,5 qm zu betragen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.2 BauGB)

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

9. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §82 LBO)

a) Die Firsthöhe über OKF Erdgeschoß hat im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Teilfläche I bei Eingeschossigkeit 7,5 m, bei Zweigeschossigkeit 10 m nicht zu überschreiten.

b) In der Teilfläche I hat die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenseite Fassade - Oberkante Dachhaut) 10 m über OKF nicht zu überschreiten. Die Firsthöhe über OKF Erdgeschoß hat 13 m nicht zu überschreiten.

c) Als Dachformen sind Sattel-, versetzte Pult-, Krüppelwalm- bzw. Walmdächer mit Uhlenluchten zulässig. Die Neigung der Dachhauptflächen hat 30° - 40° zu betragen, die der Dachnebenflächen darf bis zu 10° darunter, bei Walmdächern 10° darüber liegen. Die Neigung der Garagen- und Carportdächer hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen. Bei reinen Pultdächern ist die Dachneigung auf 25° - 30° zu begrenzen. Flachdächer mit Dachbegrünung oder Solardächer sind als Ausnahmen zulässig.

d) Für sämtliche baulichen Anlagen sind ziegelrote unglasierte Pfannen als Dacheindeckung vorgeschrieben.

e) Als Außenwandgestaltung sind die Flächen weißgestrichener Putz- oder Sichtmauerwerk zulässig. Für die Teilflächen H, I und J sind jeweils einheitlich die gesamte Teilfläche Abweichungen zulässig. Für Giebeldreiecke, Nebenanlagen, Wintergärten, Carports und Sichtschutttrennwände ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zulässig.

f) Auch Nebenanlagen unterliegen den gestalterischen Festsetzungen dieser Satzung in Dachneigung, Materialien und Farben. Gedeckte Stellplätze (Carports) sind außer im Gebiet des Geschoßwohnungsbaus (Teilfläche I) im Material des Hauptbaukörpers oder Holzbauweise auszuführen. Je 5 m fensterloser Fassadenlänge ist eine Rankpflanze zu pflanzen.

g) In allen Baugebieten sind Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke in die Baukörper von Hauptbau und Nebenanlagen, Carports und Garagen einzubeziehen oder, mit Ausnahme der Teilfläche I, mit einer Bepflanzung oder Berankung als immergrüner Sichtschutz zu umgeben.

h) Angrenzend an die Planstraßen II und IV sind in den Baugebieten H und J die Wertstoffsammelstellen für das Plangebiet in die gemäß Planzeichnung vorgesehenen Bereiche der Carports baulich und gestalterisch einzubeziehen.

i) Einfriedungen als Abgrenzungen zum öffentlichen Raum sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Hecken beträgt 1,5 m über der Höhe des Gehwegs an der Straßenbegrenzungslinie. Ergänzend sind Maschendrahtzäune nur auf der straßenabgewandten Seite der Hecke zulässig. Diese dürfen abgesehen von der Anwachphase die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Zäune sind mit einem Mindestabstand von 0,8 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt anzubringen.


10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

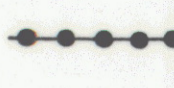
a) Die Grabenböschungen sind möglichst flach, mindestens jedoch im Gefälle 1 : 3 herzustellen. Die Böschungen sind als Wiesenflächen herzustellen und maximal 1 x pro Jahr, frühestens ab Anfang Oktober zu mähen. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist nur an den Grabenoberkanten zulässig.

b) Zur Reduzierung des Eingriffs in die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens sind die Stellplätze an der privaten Planstraße III mit Pflaster mit mindestens 15 mm breiter Fuge zu verlegen oder wasserdurchlässig zu befestigen.

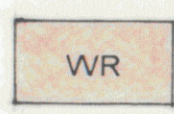
ZEICHENERKLÄRUNG

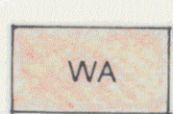
Festsetzungen

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Geschößzahl (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

 **WR** Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)


 **WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)


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


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

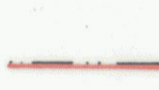
z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze


BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN


 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

 Nur Hausgruppen zulässig


 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

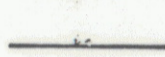
 Baulinie (§ 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

 Stellung der baulichen Anlagen/Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


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

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 StVO)

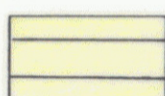
 Straßenbegrenzungslinie

F/R Fuß- und Radweg


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):


 Öffentliche Parkfläche


FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

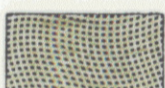
Zweckbestimmung:

 Trafostation


 Abwasserpumpwerk

 Blockheizkraftwerk


GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

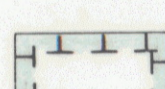
 Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT SOWIE FÜR DEN WASSERABFLUSS (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)


 Rückhaltebecken/Feuerlöschteich

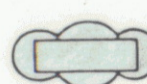
 Gräben/offene Oberflächenentwässerung, Fließrichtung (zeitweise wasserführend)


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft


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)

 Neuanlage/Ergänzung von Hecken/Wallhecken (§ 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)


Zweckbestimmung:


St Stellplätze

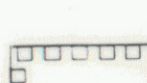
GSt Gemeinschaftsstellplätze

Cp Carports

(9) Anzahl der Stellplätze / Parkplätze

 Rückhaltebecken der Entwässerungsgemeinschaft

 Kinderspielplatz **M** Abfall

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A Kennzeichnung der Teilgebiete

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 29/17** Flurstücksbezeichnungen
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 23** Numerierung der vorgeschlagenen Parzellen



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~26.03.1992~~.... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom~~ bis zum / durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung / ~~im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ..07.04.1992..~~ erfolgt.

Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995.....

Wei

.....
Der Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am vom~~ 04.05.94-03.06.94... durchgeführt worden. / ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom~~ ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der ~~frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995.....

Wei

.....
Der Bürgermeister



3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.1994..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995.....

Wei

.....
Der Bürgermeister



4. Die Gemeindevertretung hat am 13.10.1994 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995...

Wein

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 08.11.1994 ... bis zum 07.12.1994 ... während folgender Zeiten der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ... 31.10.1994 in der Ahrensburger Zeitung - ~~bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom~~ ~~bis zum~~ ~~durch Aushang~~ - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995...

Wein

Der Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 21. Feb. 1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde
Bad Oldesloe, den 21. Feb. 1995

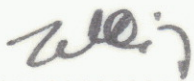
Heinz

Leiter des Katasteramtes



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belang: am 06.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.


Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995...


.....
Der Bürgermeister



8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.11.1995 bis zum 22.12.1995 während folgender Zeiten der Dienststunden erneut öffentlich aus-
gelegt. (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 13.11.1995 in der Ahrenshurger Zeitung - ~~bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom~~ bis zum ~~durch Aushang~~ - ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.)


Barsbüttel, den 2.8. MRZ. 1996 ..


.....
Der Bürgermeister



9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.02.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.02.1995 gebilligt.

Barsbüttel, den 02. MRZ. 1995 ..


.....
Der Bürgermeister



10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am ..29.01.1996... dem Landrat des Kreises Stormarn / Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung / Erlaß vom..25.03.1996... Az.:60/22-62.009(1.9) erklärt, daß er ~~keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht~~ / die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Barsbüttel, den 7. 8. MRZ. 1996

Wein

.....
Der Bürgermeister



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

Barsbüttel, den 2. 8. MRZ. 1996

Wein

.....
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 ..03.04.1996... (~~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 ..04.04.1996... in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 0 4. APR. 1996

Wein

.....
Der Bürgermeister

