

# **SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL**

## **ÜBER DIE DRITTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2.13**

**für das Gebiet**

nördlich Am Walde  
östlich Glinder Weg  
sowie südlich Haidkrugsweg  
und westlich Glinder Au



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

## 1 BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.

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

### 2.1 Sondergebiet Forschung und Entwicklung

Das Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" dient vorwiegend der Forschung und Entwicklung neuer Technologien, Methoden und Prozessen. Allgemein zulässig sind Forschungs-, Labor-, Tagungs- und Wissenschaftseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Büros, Werkstätten, Lager und Nebenanlagen.

### 2.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Lagerplätze sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen.

### 2.3 Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" und Gewerbegebiet

Im Sondergebiet Forschung und Entwicklung und im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, i (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) für die Teilflächen LSB 1 und LSB 2 zu der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung weder tags (6:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingenterierung, Dezember 2006) Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Rathaus der Gemeinde Barsbüttel.

Teilfläche i	LEK,i tags	LEK,i nachts
	dB(A)	dB(A)
Fläche West LSB 1	60	45
Fläche Ost LSB 2	57	45

Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup>

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

### 3.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HA) beträgt im Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ 50 m über NHN, im Gewerbegebiet 48 m über NHN. Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen gelten:

oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut der Gebäude  
unterer Bezugspunkt: die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte nebst zugehörigen Höhenangaben über NHN.

### 3.2 Ausnahmsweise kann die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Werbeanlagen um bis zu 5 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

## 4 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 4.1 Es gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Davon abweichend sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" und dem Gewerbegebiet Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

### 4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

## 5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 5.1 Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

### 5.2 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

## 6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche „Parkanlage“ ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Rasen-/Wiesenfläche mit mindestens 10 Parkbäumen zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbaumarten vorzunehmen.

## 7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Private Grünfläche - Knickschutz) sind mit Ausnahme der Knicks als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten und gegenüber dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet sowie der privaten Grünfläche "Parkanlage" einzuzäunen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Soweit in dem mit IV bezeichneten Lärmpegelbereich schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) erfüllen. Von den Anforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 9 ANPFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 9.1 Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein abschirmender Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. In der nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 2 standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt und 14-16 cm Stammumfang zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 9.2 Im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm" zu pflanzen.

### 9.3 Im Gewerbegebiet sind 5 standortgerechte heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm" zu pflanzen.

### 9.4 Für anzupflanzende Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## 10 ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der innerhalb der Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gelegene Gehölzstreifen ist in seinem Charakter als abschirmender naturnaher Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Durch Abgang entstehende Lücken sind durch Neupflanzungen auszufüllen.

## 11 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### 11.1 Nachbar- und straßenseitige Einfriedungen sind bis 2,20 m Höhe zulässig.

### 11.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.



# HINWEISE

## Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2015) der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer und der Leiter der Arbeiten.

## Verbotsfristen für Gehölzrodungen

Die Rodung von Gehölzen ist vom 15. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht zulässig. Bei Bäumen über 10 cm Stammdurchmesser erstreckt sich die Verbotsfrist vom 01. März bis 30. November. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

## Verbotsfristen für Knickrodungen

Das Knicken bzw. die Rodung des Gehölzbewuchses ist vom 15. März bis 31. Oktober zum Schutz der Tierwelt nicht zulässig. Das Entfernen des gehölzfreien Walls ist im darauffolgenden Frühjahr ab Mai vorzunehmen. Anderenfalls ist zuvor durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Haselmäuse durch die Knickbeseitigung gefährdet werden.

## Pflegehinweise für Knicks und private Grünflächen

Knicks sowie private Grünflächen sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

Knicks sind, unter Erhaltung von Überhältern, alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Der Knickschutzstreifen ist maximal 2 Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig.

## Verbotsfristen für Abrissmaßnahmen von Gebäudebestand

Ein Abriss von Gebäuden und bauliche Veränderungen an Gebäudefassaden sind vom 01. März bis 30. November nicht zulässig. Anderenfalls ist vor Beginn der Abrissarbeiten auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse durch die Baumaßnahme gefährdet werden.




















# ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

Rechtsgrundlage:

## I. FESTSETZUNGEN:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Sondergebiet Forschung und Entwicklung	§ 11 BauNVO
z.B. <b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO
z.B. <b>HA 50</b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m bezogen auf NHN	§ 16 und § 18 BauNVO
<b>a</b>	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
	Versorgungsfläche, Löschwasserteich	§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Private Grünfläche, Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche, Knickschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets und des Gewerbegebiets zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, hier: Waldabstand	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung sowie von Anpflanzungen freizuhalten ist, hier: Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
-----	Sonstige Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. LPB IV	Lärmpegelbereiche, vgl. Text (Teil B) Nr. 8	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. LSB 1	Lärmschutzbereiche, vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



# ZEICHENERKLÄRUNG

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Knick, zu erhalten

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG



Anbauverbotszone

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i. V. m. § 29 Abs. 1 StrWG



Waldabstand

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i. V. m. § 24 Abs. 2 LWaldG

## **III. KENNZEICHNUNGEN**

36.97



Höhenpunkte mit Höhenangaben ü. NHN

## **IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**



Knick, wegfallend

36/5

Flurstücksnummer



Vorhandenes Gebäude



Flurstücksgrenze

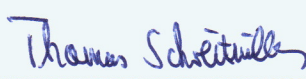


# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.08.2015 bis zum 11.09.2015 durchgeführt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Planungsausschuss hat am 12.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.11.2015 bis zum 08.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.11.2015 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ortstüblich bekanntgemacht.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Barsbüttel, den 13. APR. 2016




  
.....  
(Bürgermeister  
Thomas Schreitmüller)

5. Der katastermässige Bestand am 04.01.16 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg  
Glinde, den 07.03.16

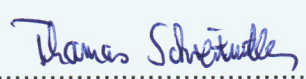


  
.....  
(Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur)

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden am 25.02.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Barsbüttel, den 13. APR. 2016



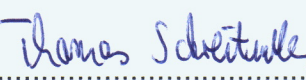
  
.....  
(Bürgermeister  
Thomas Schreitmüller)

9. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27. APR. 2016 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 28. APR. 2016 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 28. APR. 2016



  
.....  
(Bürgermeister  
Thomas Schreitmüller)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel vom 25.02.2016 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 "Haidkrugsweg" für den Bereich nördlich Am Walde, östlich Glinde Weg, südlich Haidkrugsweg und westlich Glinder Au, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: