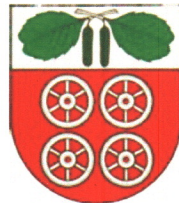


**SATZUNG**  
DER  
**GEMEINDE BARSBÜTTEL**  
**KREIS STORMARN**  
ÜBER DIE  
**3. ÄNDERUNG**  
DES  
**BEBAUUNGSPLANES NR. 2.1**



für das Gebiet "Ortsteil Willinghusen, nördlich Stemwarder Landstraße (K 109), südlich und westlich der Kreisstraße 80 (K 80), östlich Kurtzenkampsredder"

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

### 01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

a) Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3) sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplans.

c) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus in überdachten Räumen bis zu max. 800 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.

d) Ausnahmsweise zulässig sind betriebseigene Tankstellen.

e) Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind [Nr. 1], Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke [Nr. 2] sowie Vergnügungsstätten [Nr. 3]) sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplans.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.

### 03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) von 14,00 m ist Normal-Höhen-Null (NHN). Der Geländehöhepunkt ist in der Planzeichnung dargestellt im Bereich der Grundstückszufahrt, so dass sich eine max. FH von 49 m über NHN ergibt.

b) Von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

### 04. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

### 05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Zum Schutz vor Außenlärm sind Büroräume- und Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereichs III mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe 1989, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup>	
	dB (A)	[dB (A)] für Wohnräume	dB (A)] für Büroräume <sup>2)</sup>
III	> 60 - 65	35	30

- 1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, und Lüftung zusammen).
- 2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
  - a) Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.
  - b) Von den genannten Festsetzungen Nr. 5a) und 5b) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **B. Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sie sind bei Flachdächern nur unterhalb der Dachkante, bei geneigten Dächern nur unterhalb der Traufe zulässig. Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Großflächenwerbung mit einer Fläche von mehr als 18 m<sup>2</sup> sowie reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

## **C. Hinweise**

### **01. Bodendenkmale**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **02. Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### **03. Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes**

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 23. Juni 2011 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 23.06.2011 sind zu beachten.

### **04. Eingriffsfristen**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung ist dann bei der oberen Naturschutzbehörde einzuholen.

### **05. Passiver Lärmschutz**

Laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 29. Juli 2010 muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen über die DIN-Vorschriften Kenntnisse erlangen können, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird. Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können bei der Gemeindeverwaltung Barsbüttel, Fachbereich 4 - Bauen und Umwelt, Fachdienst - Planen und Hochbau, Stiefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel, eingesehen werden.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



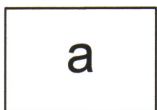
Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

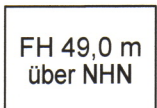


Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



abweichende Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull)  
als Höchstmaß  
Firsthöhe z.B. FH 49,0 m NHN (Normalhöhennull)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Einfahrtsbereich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

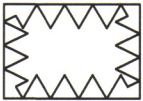
## 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



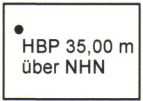
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen  
zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

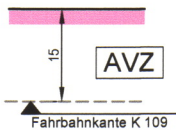


Grenze des Lärmpegelbereichs



Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)  
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1 b)

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

14  
10

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als  
Nebengebäude

## IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt	



# VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2019 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, für das Gebiet "Ortsteil Willinghusen, nördlich Stemwarder Landstraße (K 109), südlich und westlich der Kreisstraße 80 (K 80), östlich Kurtzenkampsredder", Gemarkung Willinghusen, Flur 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Auf Beschluss des Planungsausschusses vom 04.04.2019 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
2. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses gegeben.
3. Der Planungsausschuss hat am 04.04.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 während folgender Zeiten: Montag 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag 7.30 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr, Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 15.00 - 18.30 Uhr und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.04.2019 in dem Hamburger Abendblatt im Stormarer Teil ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://bob-sh.de/app.php/plan/2.1-3.Aend> ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Barsbüttel, den 15.08.2019



*T. Schweitzer*

Bürgermeister

5. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 16.07.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 25.7.2019



*[Signature]*  
LVerGeo SH

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2019 geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 15.08.2019



T. Schettler  
Bürgermeister

8. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 15.08.2019



T. Schettler  
Bürgermeister

9. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.1 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 20.08.2019 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 27.08.2019 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 21.09.2019



T. Schettler  
Bürgermeister