

**SATZUNG DER GEMEINDE
BARSBÜTTEL ÜBER DIE 1. ÄND.
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.62**

GEBIET : ORTSTEIL WILLINGHUSEN

**SÜDLICH DER STRASSE AM SPORTPLATZ,
ÖSTLICH DER STRASSE ZUM TUNNEL,
NÖRDLICH DER BEBAUUNG BLUMENSTR.
UND WESTLICH DES NEUEN ROSENWEGES**

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Dachform- und Neigung

Die Dächer sind als Sattel- oder als Krüppelwalmdächer auszubilden.
Die Neigung der Hauptdachflächen hat 32° - 45° zu betragen.
Bei Doppelhäusern müssen alle Hauptgebäude mit der gleichen Dachneigung ausgebildet werden.
Die Neigung der Nebenwalme kann bis um zu 10° steiler, die der sonstigen Dachflächen der Nebengebäude um bis zu 10° flacher als die der Hauptdachflächen sein.
Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen die gleiche Neigung aufweisen.
Bei Garagen und Carportdächern sind Ausnahmen in Form von begrünten Flachdächern zulässig.

1.20 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur unglasierte, rote bis braune Dachpfannen zulässig.
Es sind flächige Anlagen zur Energiegewinnung auf Dachflächen in einer Größe bis zu 20 qm zulässig.

1.30 Außenwandflächen

1.31 Als Material für die Fassadenverkleidung ist rotes bis rot-braunes Mauerwerk zulässig, für Teilflächen sind auch Holzverschalungen als Fassadenmaterial zulässig.
Für Giebel dreiecke, Nebenanlagen, Carports und Garagen ist auch Holz zur Außenwandgestaltung zugelassen.
Gewächshäuser und Wintergärten sind in Form von Metall / Glas-, Kunststoff / Glas- oder Holz / Glas-Konstruktionen zulässig.

1.32 Die Sockelhöhe der Bebauung wird auf maximal 0,5 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt hier die Oberkante des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

1.33 Die Drempe lhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

1.34 Nebenanlagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen eine maximale Wandhöhe von 2,20 m nicht überschreiten.

1.35 Baulich miteinander verbundene Bauwerke mit Hauptnutzungen müssen mit gleicher Dachneigung, Sockel-, Trauf- und Firshöhe und mit gleichem Fassaden- und Dacheindeckungsmaterial ausgebildet werden.
Baulich miteinander verbundene Bauwerke mit Hauptnutzungen und Nebenanlagen müssen mit gleichem Fassadenmaterial, und bei geneigten Dachflächen mit gleichem Dacheindeckungsmaterial ausgebildet werden.

1.36 Fassadenflächen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

1.40 Müllstellplätze

Freistehende Mülltonnen außerhalb von Gebäuden dürfen nur in Schränken aus Beton, Holz und/oder Mauerwerk untergebracht werden.
Diese sind mit Umpflanzung / Berankung zu umgeben und in den Vorgartenbereich zu integrieren.

2.00 Art der baulichen Nutzung, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.10 Im gesamten Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Bau NVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.20 Im Plangebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt sind, daß nur Eingangsüberdachungen, gedeckte Sitzplätze, Pergolen, offene Kamine, Mülltonnenschränke, Teppichklopfgerüste und Gartengeräteräume (bis 7,0 qm Grundfläche) zulässig sind, sowie Sichtschutzzäune außerhalb der Vorgartenzonen.

3.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.10 Im gesamten Plangebiet sind in die Berechnung der GFZ (Geschoßflächenzahl) bzw. der GF (Geschoßfläche) die Dachgeschoßflächen, gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO, mit einzubeziehen.

3.20 Im gesamten Plangebiet ist, gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bzw. zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 80 % durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
Für die begünstigten Grundeigentümer der Planstraße E ist, gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, bzw. Grundflächenzahl von bis zu 100% durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
Für den begünstigten Grundeigentümer der Planstraße C ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen von bis zu 125% zulässig.

3.30 Im gesamten Plangebiet wird, gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO, für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe von höchstens 3,75 m festgesetzt.
Als Bezugspunkt gilt hier die Oberkante des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

4.00 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.10 Im gesamten Plangebiet können Überschreitungen der straßenseitigen und dem öffentlichen Gehweg zugewandten Baugrenzen durch Vorbauten in Form von Erkern, Zwerggiebeln, Kellerersatzräumen, Veranden und vorgestellten Loggien in einer Länge von maximal 4,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m pro Gebäude, ausnahmsweise zugelassen werden (gemäß § 23 Abs.1 und 2 BauNVO).

5.00 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.10 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Grenzabstände zulässig. Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.20 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt, die eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten darf, zulässig.

6.00 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.10 Im gesamten Plangebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

7.10 Auf den in der Planzeichnung von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind Hauszuwegungen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Flächen für Müllbehälter und Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze, sofern kein Pflanzgebot für Hecken besteht, zulässig.

8.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.10 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen anliegenden Grundeigentümer, bzw. der Ver- und Entsorgungsträger der Gemeinde festgesetzt. Ihre Breite muß mindestens 3,50 m betragen.

8.20 Für die mit Gehrecht belasteten Flächen, der Planstraßen C + E, gilt auch die Allgemeinheit als Begünstigte.

9.00 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.10 Bei Baumpflanzungen im Plangeltungsbereich, ist Spitz-Ahorn (= *Acer platanoides* "Cleveland"), Pflanzgröße = Hochstamm, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.

9.20 Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot festgesetzten Hecken sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,75 m anzupflanzen. Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Einzäunungen muß der Zaun innerhalb der Hecke liegen. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis zu maximal 3,50 m, bei Doppelhäusern maximal 2 x 3,50 m zulässig.

9.30 Die Vorgärten sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen: Auch die Anlage einer Rasenfläche kann zur Erfüllung dieses Pflanzgebotes dienen. Ausgenommen sind davon nur die Grundstückszufahrten, offene Stellplätze, sowie Hauseingangszuwegungen, die auf das von der Nutzung unbedingt notwendige Mindestmaß, höchstens jedoch 3,00 m Breite, zu beschränken und mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenanteil (z.B. Reihenpflaster, Katzenköpfe oder Rasenstein) zu befestigen sind. Befestigungen des Unterbaus, wie z.B. Beton sind unzulässig.

9.40 Wände von Garagen und Carports, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind mit Selbstklimmern oder Rank-/ Kletterpflanzen an Rank-/ Kletterhilfen zu begrünen.

4.00 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.10 Im gesamten Plangebiet können Überschreitungen der straßenseitigen und dem öffentlichen Gehweg zugewandten Baugrenzen durch Vorbauten in Form von Erkern, Zwerggiebeln, Kellerersatzräumen, Veranden und vorgestellten Loggien in einer Länge von maximal 4,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m pro Gebäude, ausnahmsweise zugelassen werden (gemäß § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO).

5.00 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.10 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Grenzabstände zulässig. Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 5.20 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt, die eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten darf, zulässig.

6.00 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.10 Im gesamten Plangebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

- 7.10 Auf den in der Planzeichnung von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind Hauszuwegungen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Flächen für Müllbehälter und Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze, sofern kein Pflanzgebot für Hecken besteht, zulässig.

8.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.10 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen anliegenden Grundeigentümer, bzw. der Ver- und Entsorgungsträger der Gemeinde festgesetzt. Ihre Breite muß mindestens 3,50 m betragen.
- 8.20 Für die mit Gehrecht belasteten Flächen, der Planstraßen C + E, gilt auch die Allgemeinheit als Begünstigte.

9.00 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

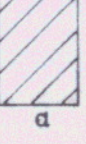
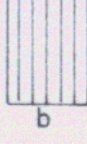

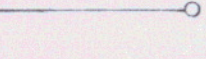
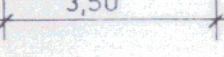

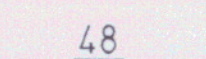
- 9.10 Bei Baumpflanzungen im Plangeltungsbereich, ist Spitz-Ahorn (= Acer platanoides "Cleveland"), Pflanzgröße = Hochstamm, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.
- 9.20 Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot festgesetzten Hecken sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,75 m anzupflanzen. Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei Einzäunungen muß der Zaun innerhalb der Hecke liegen. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind bei Einzelhäusern Öffnungen bis zu maximal 3,50 m, bei Doppelhäusern maximal 2 x 3,50 m zulässig.
- 9.30 Die Vorgärten sind in ihrer ganzen Fläche zu bepflanzen. Auch die Anlage einer Rasenfläche kann zur Erfüllung dieses Pflanzgebotes dienen. Ausgenommen sind davon nur die Grundstückszufahrten, offene Stellplätze, sowie Hauseingangszuwegungen, die auf das von der Nutzung unbedingt notwendige Mindestmaß, höchstens jedoch 3,00 m Breite, zu beschränken und mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung mit hohem Fugenanteil (z.B. Reihenpflaster, Katzenköpfe oder Rasenstein) zu befestigen sind. Befestigungen des Unterbaus, wie z.B. Beton sind unzulässig.
- 9.40 Wände von Garagen und Carports, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind mit Selbstklimmern oder Rank-/ Kletterpflanzen an Rank-/ Kletterhilfen zu begrünen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

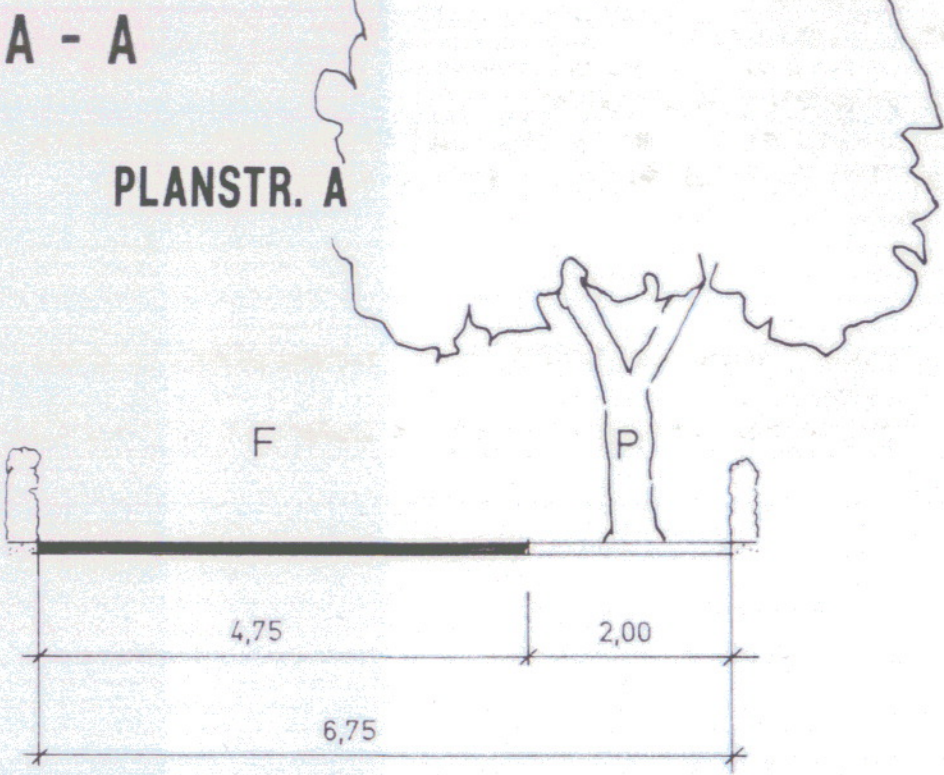
FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Geschoßflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hier : Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hier : Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ÖFF	Öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier : Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen Planstr. G/E GR zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
M	Mülltonnenstellplatz zugunsten der Anlieger	

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlage	PLANSTR. A	Straßenbezeichnung
	a) Wohngebäude b) Nebengebäude		Straßenschnittlinie
	Flurgrenze/ Grenzstein		Maßangabe in m
	Künftig fortfallende Flurgrenze/ Grenzstein	3,50	
	Vorgeschlagene Grundstücksgrene		
$\frac{48}{34}$	Flurstücksbezeichnung		

STRASSENPROFILE M 1: 100



VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 03.06.1998 erfolgt.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.10. - 13.11.1998 durchgeführt.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 16.09.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 16.02.1999 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.62 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 5 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.62, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 18.03.1999 bis zum 19.04.1999 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 geltend gemacht werden können, am 10.03.1999 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 6 Der katastermäßige Bestand am 6. Juli 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Ort, Datum, Siegelabdruck
Glinde 6. Juli 1999



Öffentl. best. Vermessungsingenieur
- 7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.02.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Barsbüttel, den 12.07.1999
- ~~8 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.62 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.~~
- 9 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.05.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 10 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister
- 11 Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht 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 nun am 16.07.1999 in Kraft getreten.
Barsbüttel, den 12.07.1999



(Weis)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~27.05.1999~~ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan es Nr. 2.62, für das Gebiet :

Ortsteil Willinghusen

Südlich der Straße Am Sportplatz,
östlich der Straße zum Tunnel,
nördlich der Bebauung Blumenstraße
und westlich des neuen Rosenweges,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).