

**SATZUNG DER GEMEINDE
BARSBÜTTEL ÜBER DIE
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1**

GEBIET: ORTSTEIL STEMWARDE

**NÖRDLICH K 29/BAHNHOFSTRASSE
WESTLICH BACHSTRASSE**

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

1.20 Tauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen Dorfgebietsflächen mit eingeschossiger Bauweise darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25m, die Firsthöhe eine Höhe von 10,50 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

Auf den ausgewiesenen Dorfgebietsflächen mit zweigeschossiger Bauweise darf die Traufhöhe eine Höhe von 8,00m, die Firsthöhe eine Höhe von 12,50 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Walme und untergeordnete Giebel mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carports, Garagen und landwirtschaftlichen Gebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

1.40 Dachformen

Pultdächer sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Gebäude.

2.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Bauflächen beträgt 600 m².

3.00 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im ausgewiesenen Bereich ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Zusätzlich sind Einliegerwohnungen, die max. 60 % der Größe der Hauptwohnung betragen, zulässig.

4.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrastergitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

5.10 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 2 m) festgesetzter Bäume unzulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

5.20 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

5.22 Neu anzulegende Knicks sind wie folgt herzustellen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen (Arten und Qualitäten zur Bepflanzung: vgl. Zif. 5.26). Der Erdwall der Knickneuanlage ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Mutterboden abzudecken.

5.23 Die Errichtung von Zäunen ist nur außerhalb der Knicks und nur auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite zulässig.

5.24 Die Anpflanzung der straßenbegleitenden Bäume kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.

5.25 Im Kronenbereich aller festgesetzten Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken ist ein durchwurzelbarer Raum von jeweils 12 m³ bei einer Mindestbreite von 2,0 m zu gewährleisten. Die darüberliegenden Flächen sind als offene Vegetationsfläche herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

5.26 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum GOP):

a) Knicks:

Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang

Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

b) Straßenbäume und straßenbegleitende Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

5.30 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.31 Die befestigten privaten Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

5.32 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

5.40 Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.41 In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/Knickschutz- streifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch Nebenanlagen, unzulässig.

6.00 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze anzulegen.

7.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, jedoch nur für die Anlage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen.

8.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Bereich an der Bahnhofstraße ergibt sich für die nach Süden orientierten Gebäudeseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB und für den Lärmpegelbereich III ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB für die Außenbauteile.

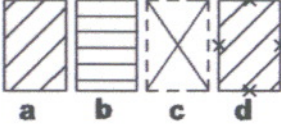


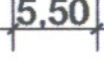



Besitzen Schlaf- und Kinderzimmer nur Fenster, die einen Beurteilungspegel von nachts 45 dB (8A) ausgesetzt sind, ist der Raum mit einer kontrollierten Lüftung zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person/Stunde gewährleistet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Dorfgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,20	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
DNG 30-48°	Dachneigung zulässig zwischen 30 - 48°	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
max. 1 WE + uW	Begrenzung der Wohneinheiten Hier: max 1 Wohneinheit + 1 untergeordneten Wohneinheit	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	hier: Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Zusätzlich Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bindung für die Erhaltung von bestehenden Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bindung für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LP IV	Lärmpegelbereich IV	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung d) künftig fortfallende Gebäude	
	Flurgrenze / Grenzstein	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
$\frac{21}{22}$	Flurstücksbezeichnung	
Bahnhofstraße	Straßenname	
	Straßenschnittlinie	
		Straßenschnittlinie
		Wendekreisdurchmesser 22,00 m
		Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.10.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 13.11.2008 erfolgt.

2 ~~Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom~~ durchgeführt.

3 ~~Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung bis, mit Schreiben vom aufgefordert.~~

4 Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.08 bis zum 23.12.08 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 13.11.2008 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barsbüttel, den 19. Juni 2009

(L.S.)



T. Schreitmüller

Bürgermeister

6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 06.11.2008 durchgeführt.

7 Der katastermäßige Bestand am 12. JUNI 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg, 27. APR. 2009

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur



8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9 ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung 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 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 bekannt gemacht.~~

10 ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom, zur Stellungnahme vorgelegt.~~

11 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.03.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 19. Juni 2009

(L.S.)



T. Schreitmüller

Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 19. Juni 2009

(L.S.)



T. Schreitmüller

Bürgermeister

13 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 über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 23. Juni 2009 ortsüblich bekanntgemacht. 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 24. Juni 2009 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den



Thomas Schreitmüller

Bürgermeister