

GEMEINDE BARSBÜTTEL

1. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 3.2

AUF DER GRUNDLAGE VON § 13 a BauGB

FÜR DAS GEBIET

"Ortsteil Stemwarde, nordöstlich Bergweg und südlich der
Anliegergrundstücke am Kronshorster Weg

TEXT - TEIL B

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**
Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einschließlich der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßebegrenzungslinie einhalten.
4. **Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Als Mindestgrößen für Baugrundstücke wird für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhaushälften 350 m² festgesetzt.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
7. **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)**
 - 7.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten.
 - 7.2 Sollten zur Erhaltung festgesetzte Bäume und Anpflanzungen aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden können, sind Neuanpflanzungen standortheimischer, landschaftstypischer Arten vorzunehmen.
8. **Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrswegeflächen einschließlich Zufahrten und Stellplätzen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten oder sollte dies nicht möglich sein, zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1. **Dächer**
 - 1.1 **Dachform und Dachneigung**
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Wohngebäude nur mit geeigneten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) oder Walmdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf maximal 45° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

1.2 Art der Bedachungen

Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig. Die Festsetzung zur Art der Bedachung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.3 Fassaden

Mindestens 30% der Fassadenfläche pro Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Klinkern herzustellen.

2.0 Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

Hinweise

1. Bodenschutz

Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.

2. Artenschutz

- 2.1 Beim Abriss von Gebäuden müssen als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen oder einer Tötung von Individuen unmittelbar vor dem Abriss die Dachschindeln an den Bereichen, wo diese lose liegen per Hand entfernt und die dahinter verborgenen Strukturen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Gegebenenfalls lebend aufgefundene Tiere müssen gerecht geborgen und in ein sicheres Ersatzquartier umgesetzt werden.
- 2.2 Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

Sonstige Hinweise

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung **festgesetzte Firsthöhe (FH)** über NN entspricht einer Höhe von 8,50 m über Gelände.

Die **festgesetzte Traufhöhe (TH)** über NN entspricht einer Höhe von 4,3 m über Gelände.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

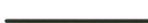
Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
0,25 Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
FH / TH Firsthöhe / Traufhöhe in Meter über NN

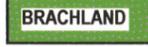
Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

-  Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3
 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  private Straßenverkehrsfläche - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze
 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

-  Private Grünfläche (Brachland) - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2

Waldflächen § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

-  Waldfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
M = Müllbehälterabstellplatz
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Öffentlichkeit

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

-  Flurstücksgrenze (vorhanden)  künftig entfallende Einzelbäume
209 Flurstücksbezeichnung  künftig entfallende bauliche Anlagen
48,09 Geländehöhe in Meter über NN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  Waldgrenze gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde
 Waldabstandslinie (30 m)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Barsbüttel vom 24.02.2022 folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2** für das Gebiet „**Ortsteil Stenwarde, nordöstlich Bergweg und südlich der Anliegergrundstücke am Kronshorster Weg**“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

Verfahrensvermerke

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2019. den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, 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 der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.04.2019 in der Stormarner Beilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich am 09.04.2019 im Internet veröffentlicht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung unterrichtet und mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barsbüttel, den 12. Mai 2022



Schreitmüller

Schreitmüller
(Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 3.2 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 08.10.2021. bis 09.11.2021 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.09.2021 in der Stormarner Beilage des Hamburger Abendblattes und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.barsbuettel.de" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 28.09.2022 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.02.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 12. Mai 2022



Schreitmüller

Schreitmüller
(Bürgermeister)

Kataster

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 03.03.2022 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, den 15. 03. 22



Wachsmuth

Steve Wachsmuth M. Eng.
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den 12. Mai 2022



Schreitmüller

Schreitmüller
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15. Aug. 2022 in der Stormarner Beilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 16. Aug. 2022 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 16. Aug. 2022



Schreitmüller

Schreitmüller
(Bürgermeister)