

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.3

"Ortsmitte und südlicher Ortsrand Ortsteil Stemwarde"

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH, WESTLICH UND SÜDLICH DES DORFRINGES, WESTLICH DES B-PLAN-GEBIETES 3.7 INKL. DER ANLIEGENDEN TEILSTÜCKE DES DORFRINGES SOWIE DIE FLURSTÜCKE 139/40, 140/40, 40/10 138/39, 40/9, 39/2, 39/3 (SOWEIT IM SÜDWESTLICHEN BEREICH BEBAUT INKL. EINES ABSTANDSTREIFENS ZUR GENANNTEN BEBAUUNG VON 5 METERN), 112/16, 16/2 UND 15/10 EINSCHLIESSLICH DER ANTEILIGEN TEILSTÜCKE DER L 222 SOWIE DIE FLURSTÜCKE 11/17, 11/19, 11/21, 9/14, 9/9, 9/12, 9/15, 9/16, 9/17, 66/2, 67/10 UND 5/10 ANTEILIG SOWEIT WOHN- UND GARTENNUTZUNG, 67/5, 5/4, 5/5, 5/6, 120/5 UND 121/5 WESTLICH UND AUSSCHLIESSLICH DER L 222 SOWIE EINSCHLIESSLICH DER ANTEILIGEN VERKEHRSFLÄCHE DER DORFSTRASSE"

- Fassung zur Veröffentlichung -

GEMEINDE BARSBÜTTEL

FACHBEREICH BAU
UND FINANZEN



PPL ■ Planungsgruppe
Professor Laage

Architektur
Stadtplanung
Forschung

Schulterblatt 36
20357 Hamburg
Telefon 040 43 195 0
Telefax 040 43 195 100
Email info@ppl-hh.de
Internet www.ppl-hh.de

TEXT (- TEIL B -)

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

1.1

In den Dorfgebieten (MD) sind gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des §5 (2) Nr. 9 BauNVO ausgeschlossen. Weiterhin sind die allgemein zulässigen Nutzungen des §5 (2) Nr. 6 BauNVO soweit eingeschränkt, dass die Freiflächen nicht zu Ausstellungs- und Lagerzwecken genutzt werden dürfen, mit Ausnahme von landwirtschaftsbezogenen Produkten, Maschinen und Fahrzeugen.

1.2

In den Teilgebieten A und C sind gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des §5 (2) Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen.

1.3

In den Teilgebieten C1 und C2 ist gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzung des §5 (2) Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen.

1.4

Im Teilgebiet C2 sind gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzungen des §5 (2) Nr. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.5

In den Teilgebieten B1, B2 und B6 wird gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzung „sonstige Wohngebäude“ des §5 (2) Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen bzw. als Ausnahme zugelassen soweit die Immissionen (Geruch, Staub und Lärm) nachgewiesen durch Einzelgutachten auf Dauer die Immissionsgrenzwerte für Wohnen im MD unterschreiten.

1.6

In den Teilgebieten B3, B4 und B5 sind gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzung „Kleinsiedlungen“ sowie „sonstiges Wohngebäude“ des §5 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen, diese Nutzungen sind jedoch als Ausnahme zuzulassen, wenn alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- die Immissionen (Geruch, Staub und Lärm) nachgewiesen durch Einzelgutachten auf Dauer die Immissionsgrenzwerte für Wohnen im MD unterschreiten,
- die Gebäude innerhalb einer räumlichen Zonierung im Abstand von 6 - 18 m (d.h. maximal 12 m Bautiefe gem. § 23 (4) BauNVO von der festgesetzten öffentlichen Erschließung errichtet werden,
- die Bebauung in eingeschossiger Einzelhausbauweise und straßenparallelen Hauptfirsten sowie maximal 180 m² Grundfläche pro Haus erfolgt.

2. Bauweise, Mindestgröße der Grundstücke (§9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB)

2.1

Bei Wohngebäuden darf die Grundstücksgröße bei Einzelhausbauweise pro Einzelhaus 600 qm in Doppelhausbauweise pro Doppelhaushälfte 350 qm, bei Hausgruppenbauweise pro Hauseinheit 300 qm je Grundstück nicht unterschreiten.

In den Teilgebieten A1, A2, B1 und B2 mit vorhandenem Wohn- und Wirtschaftsgebäudebestand darf das durchschnittliche Maß an Grundstücksfläche je Wohneinheit (qm Grundstücksanteil/WE) - auch unter Anrechnung des Wohnungsbestandes 300 qm/WE - nicht unterschreiten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1

Die Flächen für Stellplätze, Garagen sowie Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen, einschließlich der seitlichen Grenzabstände oder als bis zu 3 m tiefe Überschreitung der überbaubaren Flächen, sowie in den jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig. Ansonsten sind im Abstand von weniger als 5 m zur Straßenbegrenzungslinie Garagen und Carports nicht zulässig.

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

4.1

Für neu zu errichtende Wohngebäude in den Teilgebieten A1 und A2, B3 bis B6 sowie C1 und C2 sind in Einzelhausbauweise pro Wohngebäude und - soweit zugelassen - bei Doppelhausbauweise pro Doppelhaushälfte jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7 m über Oberkante ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind vollflächig mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten oder als Spurbahnen mit mittig dazwischenliegendem (Schotter-) Rasenstreifen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig (Ausnahme: landwirtschaftlich genutzte Grundstücke).

6.2

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen neuer Wohngebäude ist, soweit noch keine Versickerungsmöglichkeit gutachterlich nachgewiesen ist, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen und/oder in Zisternen und einzelgrundstücksbezogenen Rückhaltungen zur Nutzung aufzufangen. Der Abfluss der Planstraßen A und B ist, soweit gutachterlich nachgewiesen, innerhalb der festgesetzten seitlichen privaten Sickermulden zu regeln, alternativ kann eine rohrgeführte Zuleitung in das vorgesehene Rückhaltebecken erfolgen. Näheres wird in einem abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde Barsbüttel und Zweckverband Südstormarn geregelt.

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

7.1

Die Fläche "GR/FR/LR" im Teilgebiet C2 wird mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer, der Rettungs- und Müllfahrzeuge und der Feuerwehr sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belegt.

8. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1

Im Bereich der L 222 sind offene, nicht abgeschirmte Außenwohnbereiche ab Entfernung von der Straßenmitte wie folgt auszuschließen:

- ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen),
Teilgebiet A1 bis 24 m
Teilgebiet A2 - A3 (Kurve) bis 26 m
Teilgebiet B1 (Kreuzung) bis 21 m
Teilgebiet B1 - B2 bis 20 m
Teilgebiet C1 - C2 bis 18 m

- Außenwohnbereiche am Gebäude (Loggien, Balkone),
Teilgebiet A1 bis 30 m
Teilgebiet A2 - A3 (Kurve) bis 37 m
Teilgebiet B1 (Kreuzung) bis 30 m
Teilgebiet B1 - B2 bis 24 m
Teilgebiet C1 - C2 bis 22 m

Wintergärten sind in diesen Bereichen nur zulässig, soweit den Anforderungen an die Außenwandbauteile entsprochen wird.

8.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind wie folgt vorzusehen:

Tabelle I: Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer

| Teilgebiet | Gebäude / Baufeld | Hausfront |
|------------|---|--|
| A1 | Dorfring 4, | Nordost |
| | östlichste Baugrenze | Nordwest |
| A2 | Dorfring 2 | alle Hausfronten |
| A3 | Dorfring 16 | alle Hausfronten |
| A4 | Dorfring 8a-b,10 und 12 | Süd |
| | Dorfring 8c | Nordost, Nordwest |
| | Dorfring 14, 18 | Nord, Süd,West |
| B1 | Dorfstraße 1 und südliche Baugrenze | Nord, Süd, West |
| | Dorfstraße 3 a | Süd, West |
| B2 | Dorfstraße 3 | Nordost, Südwest, Nordwest |
| B5 | Baugrenze B5a (westlicher Teil) | Südenwest, Nordwest |
| B6 | Baugrenze | Südwest, Nordwest |
| C1 | Dorfstraße 5 | Nordost, Südost, Südwest |
| | Dorfstraße 5a | alle Hausfronten |
| C2 | Dorfstraße 7 | alle Hausfronten, außer die Südwest- und Nordwestseite des westlichen Gebäudeteils |
| | Dorfstraße 9 | Nordost, Südost |
| | Dorfstraße 2 und 2a Baugrenze zwischen 2 und 2a Dorfstraße 11 | Nordost, Südost, Nordwest |
| | Dorfstraße 11 a Dorfstraße 11b - d | Nordost, Südost Nordost |

8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 sind in der ersten Baureihe entlang des Dorfrings sowie der Dorfstraße wie folgt vorzusehen:

Tabelle II: Passive Schallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereiche III bis V

| Teilgebiet | Gebäude / Baufeld | Hausfront | Lärmpegelbereich |
|------------|--|-------------------|------------------|
| A1 | Dorfring 4 | Nordost | III |
| A2 | Dorfring 2 | Süd | IV |
| | | Nord, West | V |
| A3 | Dorfring 16 | Süd, Ost | III |
| | | West | III - IV |
| A4 | Dorfring 12 Dorfring 14, 18 | Süd | III |
| | | Süd, West | III |
| B1 | Dorfstraße 1 und südliche Baufelder | Nord | III - IV |
| | | Süd | IV |
| | | West | V |
| B2 | Dorfstraße 3 | Nordwest | III |
| | | | |
| C1 | Dorfstraße 5 Dorfstraße 5a | Nordost, Südost | III |
| | | Nordwest, Südwest | III |
| | | Nordost, Südost | IV |
| C2 | Dorfstraße 7 Dorfstraße 9 Dorfstraße 2a Dorfstraße 2 und nördliche Baugrenze Dorfstraße 11 | Nordost | III |
| | | Nordost, Südost | III |
| | | Nordost, Südost | III |
| | | Nordwest | III |
| | | Nordost, Südost | IV |
| | | Nordost, Südost | III |

Für geplante Bepflanzungen in der 1. Baureihe werden Lärmpegelbereiche in den einzelnen Bereichen in einem senkrechten Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wie folgt festgesetzt:

Teilgebiete A:
- bis zu 18 m, Lärmpegelbereich V,
- bis zu 48 m, Lärmpegelbereich IV,

Teilgebiete B:
- bis zu 15 m, Lärmpegelbereich V,
- bis zu 36 m, Lärmpegelbereich IV,

Teilgebiete C:
- bis zu 12 m, Lärmpegelbereich V,
- bis zu 30 m, Lärmpegelbereich IV,

Für die Seitenfronten wird jeweils der nächst niedrigere Lärmpegelbereich festgesetzt. Die genannten Lärmpegelbereiche geben die jeweiligen Obergrenzen wieder. Eine weitere Differenzierung ist im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage entsprechender Nachweise möglich.

Für nicht aufgeführte Bauflächen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle III: Schalldämmmaße

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A) | Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ | |
|--------------------------------|---|---|-------------------------|
| | | Wohnräume | Büroräume ²⁾ |
| II | 56 – 60 | 30 | 30 |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 – 70 | 40 | 35 |
| V | 71 – 75 | 45 | 40 |

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ An Außenbauteile 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.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

8.4 Innerhalb der im Plangeltungsbereich dargestellten Radien um die Quellen der Geruchsimmissionen (77m bis 82 m) sind nur Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und in den dafür vorgesehenen Teilgebieten die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude zulässig. Für den Fall des Wegfalls oder einer erheblichen Reduzierung der Geruchsimmissionen gelten die entsprechenden gebietsbezogenen textlichen Festsetzungen der BauNVO unter Berücksichtigung der Ziffern 1.1 bis 1.6.

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

8.1 Auf Stellplatzflächen ist für jeweils 4 angefangene ebenerdige PKW-Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

9.2 Auf den Grundstücken im Dorfgebiet (MD) ist je angefangene 350 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene und standortlich festgesetzte anzupflanzende Bäume im Vorgartenbereich sind jeweils darauf anrechenbar.

9.3 Entlang der Planstraßen in den Teilgebieten B1, B2, B3, B4, B5 und B6 sind innerhalb des Straßenprofils oder auf privatem Grund auf einer Straßenseite in einem Abstand von 10 m in der Reihe mittelkronige Straßenbäume zu pflanzen.

9.4 Die festgesetzten Grünflächen sind zusätzlich zu den Darstellungen in der Planzeichnung durch standortgerechte und landschaftstypische Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

9.5 Für die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen sind folgende Arten und Qualitäten alternativ zu verwenden:

- a) Straßenbäume entlang der L 222
Tilia spec. (Lindenarten)
b) sonstige Straßenbäume, Einzelbäume auf den Grundstücken und auf Stellplätzen
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus spec. (Weißdornarten), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche) sowie Obstbäume
- Qualitäten:
Straßenbäume/straßenbegleitende Bäume: Hochstämme, 18-20 cm Stammumfang; auf Stellplätzen:
Hochstämme, 18-20 cm Stammumfang; auf privaten Neubau-Grundstücken (Nettbaufläche): Hochstämme, 14-16 cm Stammumfang

9.6 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen und gegen Verdrüftung und Überfahren geschützten Fläche von mindestens 8 qm zu versehen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

9.7 Für neu zu pflanzende Bäume an Stellplätzen sowie auf Privatgrund beträgt die Mindestgröße der herzustellenden offenen Vegetationsfläche 10 qm, welche gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

9.8 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind durch Hecken oder Rankgerüste in voller Höhe einzugrenzen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

9.9 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen zum öffentlichen Raum sind nur als Hecken bzw. als hinter Hecken angeordnete Zäune maximal gleicher Höhe (außer in der Anwuchsphase) oder als ortstypische Mauer bis 65 cm Höhe zulässig.

9.10 Fensterlose Wandabschnitte ab 3 m Wandlänge von Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandabschnitte mind. eine Pflanze) zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind.

9.11 Dachflächen > 20 qm mit geplanten Neigungen bis zu 10 % sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

10. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

10.1

Zu erhaltende Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind z.B. durch Gitterroste auf das unbedingt notwendige Maß für eine Begehrbarkeit oder Befahrbarkeit zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen. Im Bereich von Feuerwehrzufahrten ist ausnahmsweise versickerungsfähiges Pflaster zulässig. Innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind zu erhaltende Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern.

10.2

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

kleinkronige Bäume: 16-18 cm Stammumfang

großkronige Bäume: 18-20 cm Stammumfang

10.3

Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich +2,00 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen mit Ausnahme der Darstellungen im genehmigten Bauantrag sowie die Lagerung von Baumaterialien unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 (2) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Erschließungsseite eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) von 40 cm zulässig. Als Bezugspunkt für die maximale Sockelhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen öffentlichen bzw. in Teilen des Teilgebiets A1, A2 und C2 der privaten gemeinschaftlichen Erschließungsfläche. Sie ist zu messen am Halbierungspunkt der anteiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzungslinie des Grundstücks zur privaten gemeinschaftlichen Erschließungsfläche. Bei Hang- oder Gefällesituationen des Gebäuestandorts gegenüber der Straßenbegrenzungslinie sind proportionale Zu- und Abschläge in Höhe der Geländedifferenz anzusetzen, interpoliert aus einem Höhennivellement des Grundstücks in der Mittelachse des Flurstücks senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie.

12. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBauO)

12.1

Die maximale Traufhöhe für Wohngebäude im Geltungsbereich beträgt bei eingeschossiger Bebauung 3,5 m, bei zweigeschossiger Bebauung 6,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Davon ausgenommen sind Teilbereiche von unter 20% ihrer Gesamtraufhöhe, für die bei eingeschossigkeit eine Traufhöhe von maximal 5,5 m und für Zweigeschossigkeit von maximal 8 m zulässig sind.

12.2

Die maximale Firsthöhe für Wohngebäude im Geltungsbereich beträgt bei eingeschossiger Bebauung 8,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung 10,25 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss. Für landwirtschaftliche Gebäude gilt eine maximale Firsthöhe von 15 m sowie eine Traufhöhe von 6 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

12.3

Für Wohngebäude sind im Plangeltungsbereich nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig, außer im Teilgebiet A2, in dem die maximale Dachneigung nur 38° betragen darf. Satteldächer sind auch als Krüppelwalmdach und Krüppelwalmdach mit Uhlenlucht sowie Satteldach aus zwei Pulten mit versetzten Firsten, dann mit Neigungen ab 25° zulässig. Zwerchgiebel, Friesengiebel und Gauben sind in max. 50 % Breite der jeweiligen Traufseite möglich. Im Teilgebiet C sind auch Walmdächer allgemein zulässig. Landwirtschaftliche Gebäude sind im Geltungsbereich mit Satteldach und einer Dachneigung zwischen 15° und 40° zu errichten.

12.4

Als Dacheindeckung für Wohngebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune bis braune oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Im Teilgebiet C sind auch begrünte Dächer mit einer Dachneigung unter 30° zulässig.

12.5

Auf den geeigneten Dachflächen sind Solarkollektoren nur in gleicher Neigung in oder unmittelbar über der Dachfläche zugelassen.

12.6

Werbung ist nur in den Teilgebieten A, B1, B2 und C und nur am Ort der eigenen Leistung und nur bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über OK der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsfläche zulässig. Die Schriftgröße und darin enthaltene Logos darf 45 cm nicht übersteigen. Die Größe von Logos als senkrecht zur Straßenachse aufgestellte Schilder darf 0,6 qm nicht übersteigen.

12.7

Werbeanlagen mit Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Lichtwerbungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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



Dorfgebiet
(§ 6 BauNVO)

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

z.B. **GRZ 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

z.B. **GFZ (0,7)** Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse
zwingend

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2Wo pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind
maximal 2 Wohnungen zulässig

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

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

E/D nur Einzel- oder Doppel-
häuser zulässig

HG nur Hausgruppen zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung (§ 9 Abs.
1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsberuhigter
Bereich

P öffentliche
Parkplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung
und Versickerung von
Niederschlagswasser

RRB Regenwasser-
Rückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 (2) Nr. 18 BauGB)

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

Pflanzgebot für Bäume

Bindung zur Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Geruch)
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) im
Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (GR=Gehrecht, FR=Fahrrecht, LR=Leitungsrecht)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) bzw.
unterschiedlicher Bauweise (§ 22 BauNVO) innerhalb eines Baugebietes

F Feuerwehr

Firstrichtung

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1
Nr. 22 BauGB)

2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

z.B. **B4** Teilgebietsbezeichnung

(H) Bushaltestelle

x Entfallendes
Bestandselement

OD Ortsdurchfahrtsgrenze

Sichtdreiecke
gemäß EAE 85/95

Anbauverbotszone
gem. § 29 (1) StrWG

3. Darstellung ohne Normcharakter

z.B. **#** Flurstücksnummer

vorhandene bauliche
Anlage

zu entfernende
bauliche Anlage

vorhandene
Flurstücksgrenze

z.B. **→ 10,0 ←** Vermaßung in Meter

Grundstückszufahrt

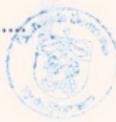
Lage der Straßenprofile

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.05.2001 und den erweiterten Aufstellungsbeschlüssen vom 13.12.2001 und vom 30.01.2003.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 17.07.2001 und am 11.03.2003 erfolgt.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Darlegung vom 19.03.2003 bis zum 18.04.2003 durchgeführt.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 18.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21.01.2004 bis 20.02.2004 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 12.01.2004 in den Tageszeitungen ortsüblich bekanntgemacht.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am ~~13.12.2001~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den 25.08.2004



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 29.04.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 3.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.04.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 31. Aug. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3.3 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.09.2004 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 mithin am 16.09.2004 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 16. Sep. 2004



Arno Kowalski
Bürgermeister