

# **SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.4**

**GEBIET: ORTSTEIL STEMWARDE**

**SÜDLICH K 29/BAHNHOFSTRASSE  
NORDWESTLICH DORFSTRASSE  
SÜDWESTLICH ANLIEGERGRUND-  
STÜCKE LÜTTKOPPEL**

# TEIL B TEXT

## 1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2.00 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit je einer Wohnung je Doppelhaushälfte in offener Bauweise zulässig. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

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

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

## 4.00 Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:  
für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

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

Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein Einzelhaus ist max. 1 Wohnung zulässig.  
Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein Doppelhaus ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

## 6.00 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.10 Innerhalb der Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen vorderen Baugrenzen (Vorgärten) ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen unzulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zulässig.

6.20 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig.

6.30 Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen sind in allen Grünflächen unzulässig.

## 7.00 Grünordnerische Belange

### 7.10 Gesetzlich geschützte Knicks (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG)

7.11 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.

7.12 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, vorhandene Überhälter sind zu erhalten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

7.13 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen, die außerhalb der Verbotsfrist zu erfolgen haben, sind keine weiteren zulässig. Auch Leitungsquerungen von Knicks sind ausgeschlossen.

7.14 Die bei den Knickdurchbrüchen neu entstehenden Knickenden sind mit Oberboden abzuböschten. Freiliegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen. Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

### 7.20 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB),

7.21 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG 4) und die Traufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die Fristen des § 27 a LNatSchG sind zu berücksichtigen.

### 7.30 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB),

7.31 Für die als Anpflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

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

7.32 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

7.33 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Artenspektren und Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum grünordnerischen Fachbeitrag):

#### a) Ergänzung von Knicks:

standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums

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

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Knickpflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen.

#### b) Bäume in den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Parkplätze:

heimische, mittel- oder großkronige Laubbaumarten

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 Stammumfang bzw.

Solitär, 3 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

#### c) Bepflanzung der Schutzwälle

standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums, zu max. 25 % aus Bäumen und zu mind. 75 % aus Sträuchern

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

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Auf mind. jeweils 100 m<sup>2</sup> ist zusätzlich eine Baumart als Solitär zu pflanzen (Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang).

- 7.40 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
- 7.41 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 7.42 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.
- 7.43 Grundstückszufahrten, Stellplätze und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

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

- 7.51 Innerhalb der privaten Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sind nicht zulässig. Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie verfahrensfreie Bauvorhaben sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.
- 7.52 Dem B-Plan 3.4 werden folgende Ersatzmaßnahmen zugeordnet:
- Der Knickwall auf der südwestlichen Grenze des Flurstücks 40/3, Flur 1, Gemarkung Sternwarde ist auf einer gehölzfreien Länge von 30 lfm mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen.
  - Die planexterne Ausgleichsfläche 17 des gemeindlichen Ausgleichsflächenkasters (Flurstück 46/4, Flur 5, Gemarkung Barsbüttel) ist mit einer 2.650 m<sup>2</sup> großen Teilfläche aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

**7.60 Öffentliche Grünflächen**

- 7.61 In den festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen sowie verfahrensfreie Bauvorhaben nicht zulässig.
- 7.62 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln und durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.
- 7.63 Die Kinderspielbereiche sind durch Strauchpflanzungen zu gliedern. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist nicht zulässig.
- 7.64 Die Schutzwälle sind landschaftsgerecht mit wechselnder Böschungsneigung zu gestalten.

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

**8.10 Schallgedämmte Lüftungen**

Für den gesamten Plangeltungsbereich sind dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, an den der K 29 zugewandten Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Querlüftung über angrenzende Flure und Räume ist unzulässig.

**8.20 Anordnung von schutzwürdigen Räumen - LP IV (1. Baufeld an der K 29)**

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz (s. festgesetzte Lärmpegelbereiche) durch bauliche Maßnahmen an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

**8.30 Anordnung von schutzwürdigen Räumen - LP III (1. Baufeld an der Dorfstraße/südöstliches Baugrundstück)**

Die Ausrichtung von schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 nach Südosten zum Gewerbebetrieb ist unzulässig.

**8.40 Öffnungsklausel**

Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

**9.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

**9.10 Sockelhöhen**

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden der baulichen Anlagen) müssen mindestens 0,2 m und dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

**9.20 Firsthöhe**

Die Firsthöhe darf 0,00 m über der Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

**9.30 Dachneigungen/Dachformen**

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Walme und untergeordneter Giebel mit anderen Neigungen zulässig. Bei Carports, Garagen und Nebengebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind unzulässig.

**HINWEISE:**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückselgentümer und der Leiter der Arbeiten.




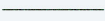






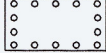


Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird, auf Antrag, durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in Kiel, durchgeführt.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG








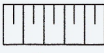


## FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>0,30</b>	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>DNG 15°-48°</b>	Dachneigung zulässig zwischen 15° - 48°	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
	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
	hier: Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußwegeverbindungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünfläche, öffentlich/privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bindung für die Erhaltung von bestehenden Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Hier: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick auf Wall	§ 9 Abs. 25 a BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Hier : Lärmpegelbereich IV	

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick auf Wall	§ 9 Abs. 25b BauGB
--	--	--------------------

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung d) künftig fortfallende Gebäude	<b>Dorfstraße</b>
		
		
		
	Flurgrenze / Grenzstein	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen	
<b>21</b>	Flurstücksbezeichnung	
<b>22</b>		<b>Sichtdreieck</b>
<b>50.85</b>	Geländehöhen ü. NN	
<b>x</b>		<b>Maßangabe in m</b>

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2010.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Stormarnbelleage des Hamburger Abendblattes am 14.02.2011 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.02.2011 bis zum 14.03.2011 durchgeführt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 10.02.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Der Planungsausschuss hat am 23.02.2012 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 02.04.2012 bis zum 04.05.2012 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 23.03.2012 im Internet durch Bereitstellung ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 26.03.2012 in der Stormarnbelleage des Hamburger Abendblattes hingewiesen.

Barsbüttel, den 11. Jan. 2013

(L.S.)



T. Schreiwille

Bürgermeister

- 6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7 Der katastermäßige Bestand am 08.10.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg 10.10.12



Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

- 8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.08.2012 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 30.08.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 11. Jan. 2013

(L.S.)



T. Schreiwille

Bürgermeister

- 12 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Barsbüttel, den 11. Jan. 2013
- 13 Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 18.01.2013 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 19.01.2013 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 21. Jan. 2013

(L.S.)



T. Schreiwille

Bürgermeister

T. Schreiwille

Bürgermeister