

SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.5

GEBIET: ORTSTEIL STEMWARDE

**SÜDLICH K 29/BAHNHOFSTRASSE
NORDWESTLICH DORFSTRASSE
WOHNGEBIET STÜBKAMP**

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 der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Eine zulässige Überschreitung der max. Grundfläche für die, über Privatwege erschlossenen rückwärtigen Grundstücke ist gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

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

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

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

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:
für Einzelhäuser 600 m², für Doppelhäuser 400 m² je Doppelhaushälfte.

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

Pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus ist max. 1 Wohnung zulässig.
Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche für ein Doppelhaus ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

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

- 7.10 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.
- 7.20 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur bis zur hinteren Baugrenze und deren auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerungen zulässig.
- 7.30 Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen sind in allen Grünflächen unzulässig.

8.00 Grünordnerische Belange

8.10 Gesetzlich geschützte Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- 8.11 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.
- 8.12 Leitungsquerungen und Zugänge zur Dorfstraße im Bereich des Knicks sind ausgeschlossen. Künftige Einfriedungen entlang des Knicks sind in einem Abstand zum Wallfuß von mind. 1 m vorzunehmen. Zäune innerhalb des Knicks sind nicht zulässig.
- 8.13 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. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie verfahrensfreie Bauvorhaben sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.
- 8.14 Mit Baubeginn sind die privaten Knickschutzstreifen gegenüber den Bauflächen durch Schutzzäune abzugrenzen und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.

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

- 8.21 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
- 8.22 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm 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.

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

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

heimische, mittelkronige Laubbaumarten

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

Solitär, 3 x verpflanzt, 200-250 cm Höhe

b) Bepflanzung der Wallanlage

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 m² vorzunehmen. Auf mind. jeweils 100 m² ist zusätzlich eine Baumart als Solitär zu pflanzen (Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang).

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

8.30 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

8.31 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

8.32 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.

8.33 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.

8.40 Öffentliche Grünflächen

8.41 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und krautreiche Wiesenflächen zu entwickeln und durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

8.42 Die Wallanlagen sind landschaftsgerecht mit wechselnder Böschungsneigung zu gestalten.

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

8.51 Den Eingriffen des B-Planes 3.5 Stemwarde werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer 2590 m² großen Teilfläche der Ausgleichsfläche 17 des gemeindlichen Ausgleichsflächenkatasters (Flurstück 907, Flur 5, Gemarkung Barsbüttel) zugeordnet.

8.52 Den Beeinträchtigungen des Knickbestandes im B-Plan Nr. 3.5 Stemwarde wird eine 92 m lange Ersatzherstellung eines landschaftstypischen Knicks auf dem Flurstück 719, Flur 5 der Gemarkung Barsbüttel zugeordnet.

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

Schallgedämmte Lüftungen

Für den gesamten Plangebungsbereich sind dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine Querlüftung über angrenzende Flure und Räume ist unzulässig.

10.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

10.10 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.

10.20 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf 9,00 m über der Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

10.30 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:

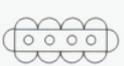
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der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

B 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.

C Gemäß Kampfmittelräumdienst sind im Plangebungsbereich 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
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,30	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
DNG 15°-48°	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
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 29 Abs. 1 + 2 StrWG
	Grünfläche, öffentlich/privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger, Gemeinde, Ver- und Entsorgungsunternehmen Fläche zum Abstellen von Müllbehältern an Tagen der Abholung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	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
	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. 25a BauGB
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick auf Wall	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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. 1 Nr. 25b BauGB
--	--	--------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

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

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2013
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes am 02.04.2013 erfolgt
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.04.13 bis zum 17.05.13 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 04.05.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Der Planungsausschuss hat am 15.08.2013 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 30.09.13 bis zum 01.11.13 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, durch Abdruck in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes am 20.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Barsbüttel, den **29. Jan. 2014**

(L.S.)



T. Schützle
Bürgermeister

- 6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
- 7 Der katasternmäßige Bestand am **16. JAN. 2014** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

22. JAN. 2014 Ahrensburg

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur



- 8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2013 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 19.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Barsbüttel, den **29. Jan. 2014**

(L.S.)



T. Schützle
Bürgermeister

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

Barsbüttel, den **29. Jan. 2014**

(L.S.)

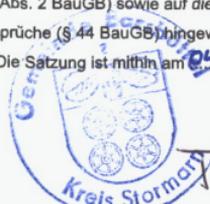


T. Schützle
Bürgermeister

- 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 **03.02.2014** 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 **04.02.2014** in Kraft getreten.

Barsbüttel, den **04. Feb. 2014**

(L.S.)



T. Schützle
Bürgermeister