

# **Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 4.11**

**für das Gebiet Ortsteil Stellau, westlich Schulstraße 6-18, nördlich Schulstraße 42 (Gemarkung Stellau, Flur 2 und Flur 3)**

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1, 3 und 4 BauNVO)

In dem festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Gebäudehöhe im Plangebiet ist auf max. 9,0m begrenzt.

Als Bezugspunkt dient jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauGB)

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit je einer Wohnung je Doppelhaushälfte in offener Bauweise zulässig.

Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

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

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:

Für Einzelhäuser 600m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser 400m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

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

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

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

## 6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauGB)

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.

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

## 7. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen bzw. die Nutzung als Brauchwasser.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)

### 8.1 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die zur Erhaltung und Neupflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

Innerhalb des Knickschutzstreifens entlang des Flurstücks 13/2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, ein Ablagern von Materialien und Abfällen, Abgrabungen sowie Aufschüttungen unzulässig.

### 8.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebiets werden folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

1. Auf dem Flurstück 4/3 der Flur 1 in der Gemarkung Willinghusen wird ein 127m langer Knick angelegt.

2. Auf dem Flurstück 37 der Flur 1 in der Gemarkung Barsbüttel werden 9 standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt.

3. Aus dem Ökokonto der Gemeinde Barsbüttel werden im Bereich der Ausgleichsfläche Nr. AF 47 vom Flurstück 258/37 der Flur 2 in der Gemarkung Stellau 3.213m<sup>2</sup> Extensivgrünland abgebucht.

## 9. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

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

### 9.2 Offene Gemeinschaftsstellplätze und Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dabei sind die Standflächen mit Pflaster mit mindestens 3cm breiten Fugen (Rasen oder Splitt) zu befestigen, die Fahrgassen herkömmlich zu pflastern. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO S-H)

### 1. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder des Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

### 2. Dachform und Neigung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig.

Pultdächer sind unzulässig.

Entlang der südlichen Bebauung ist eine Dachneigung von 30° bis 48° bei einer maximalen Traufhöhe von 4,50m zulässig.

Nördlich und westlich der Planstraße A ist eine Dachneigung von 15° bis 48° zulässig.

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

### 3. Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind ausschließlich Materialien 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.

## Hinweise

### 1. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 DSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### 2. Innerhalb des Plangebiets sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, durchgeführt. Bauherren sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

### 3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Beseitigung der Bäume an der Schulstraße ist nur im Zeitraum Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Bei Vorhandensein von Fledermausquartieren ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, in deren Rahmen gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind.

### 4. Die Bauausführung ist durch einen Baumpfleger fachlich zu begleiten. Gegebenenfalls sind in diesem Rahmen wurzelschonende Maßnahmen vorzusehen.

### 5. Westlich des Plangebietes verläuft ein Knick außerhalb des Plangeltungsbereiches in Nord-Süd-Richtung.

# Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Reine Wohngebiete  
(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl
	Anzahl Vollgeschosse
DN	Dachneigung
FH	Firsthöhe in Metern
TH	Traufhöhe in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baugrenze



Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Besucherparkplatz, öffentlich

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

As

Nebenanlage: Sammelplatz für Abfall am Tage der Abholung



Parzellierungsvorschlag



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



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



Knickschutzstreifen, 3m



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normencharakter



Bemaßung der Abstände, in Metern



vorhandener Knick, außerhalb Plangebiet

Art der baulichen Nutzung

WR	
0,3	I
DN 15-48°	ED
FH 9,00m	

Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Dachneigung

Bauweise

Firsthöhe

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.04.2013 durch Abdruck in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.04.2013 bis zum 17.05.2013 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.06.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungsausschuss hat am 19.06.2014 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 11.08.2014 bis zum 12.09.2014 während folgender Zeiten montags und freitags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr, dienstags 07:30 Uhr - 12:00 Uhr und 15:00 Uhr - 18:30 Uhr, donnerstags 08:00 Uhr - 12:00 Uhr und 15:00 Uhr - 18:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.07.2014 in der Stormarnbeilage des Hamburger Abendblattes bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1 6. JUNI 2015  
Barsbüttel, den .....



T. Schreitzelle  
(Der Bürgermeister)

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 14.10.2014 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1 6. JUNI 2015  
Barsbüttel, den .....



T. Schreitzelle  
(Der Bürgermeister)

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planungsänderung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 06.11.2014 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1 6. JUNI 2015  
Barsbüttel, den .....



T. Schreitzelle  
(Der Bürgermeister)

9. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 19.02.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.02.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

1 6. JUNI 2015  
Barsbüttel, den .....



T. Schreitzelle  
(Der Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am 28.4.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 26.2015.....



L. J. J. J.  
(Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein)

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

1 6. JUNI 2015  
Barsbüttel, den .....



T. Schreitzelle  
(Der 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 24. JUNI 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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.

Die Satzung ist mithin am 25. JUNI 2015 in Kraft getreten.

0 2. JULI 2015  
Barsbüttel, den .....



T. Schreitzelle  
(Der Bürgermeister)