

SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 4.2

GEBIET: „SÜDÖSTLICH DER NORDGRENZE DES MÖHLENREDDERS,
WESTLICH DER WESTGRENZE DER STRASSE HINTER DEN HÖFEN,
NORDWESTLICH DER NORDGRENZEN DER ANLIEGERGRUNDSTÜCKE
ZUM ROGGENHOF, NÖRDLICH DER NORDGRENZE DES IN
AUFSTELLUNG BEFINDLICHEN B-PLANES 4.6, NORDÖSTLICH DER
ÖSTLICHEN GRENZE DER STELLAUER HAUPTSTRASSE“

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl I S. 137) in der zuletzt geänderten Fassung sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO) von Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVOBl Schl.-H. S. 321), wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom**30.01.2003**..... folgende Satzung beschlossen für das Gebiet

SÜDÖSTLICH DER NORDGRENZE DES MÖHLENREDDERS,
WESTLICH DER WESTGRENZE DER STRASSE HINTER DEN HÖFEN,
NORDWESTLICH DER NORDGRENZEN DER ANLIEGERGRUNDSTÜCKE ZUM ROGGENHOF,
NÖRDLICH DER NORDGRENZE DES IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHEN B-PLANES 4.6,
NORDÖSTLICH DER ÖSTLICHEN GRENZE DER STELLAUER HAUPTSTRASSE Ortsteil Stellau,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Hinweise:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58)

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Dachform und -neigung

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 48° zulässig.

1.20 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte, rote bis braune und schwarze Dachpfannen zulässig.

1.30 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe muss mindestens 30 cm und darf maximal 60 cm nicht überschreiten, bezogen auf das Mittel der Höhe der dazugehörigen Straße, bzw. des mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Zuweges.

1.40 Drenpelhöhe

Es ist eine Drenpelhöhe von nicht mehr als 0,50 m festgesetzt.

1.50 Firsthöhen

Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Firsthöhe von maximal 8,00 m festgesetzt. Im Dorfgebiet (MD) ist eine Firsthöhe von maximal 10,00 m festgesetzt.

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

2.10 Art der baulichen Nutzung

Für das reine Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Für das Dorfgebiet (MD) ist die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) zulässige Nutzung ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ist ausgeschlossen.

2.20 Nebenanlagen

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dahingehend eingeschränkt sind, dass nur Eingangsüberdachungen, überdachte Sitzplätze, offene Kamine, Pergolen, Gartengeräteräume (bis 6,00 qm Grundfläche), Wäschespinnen und Sichtschutzzäune ausserhalb der Baugrenzen zulässig sind.

3.00 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.10 Stellplätze

Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Grenzabstände zulässig und an den Hauptbaukörper anzuschließen.

3.20 Grundstückzufahrten

Es ist pro Wohngebäude nur eine Zufahrt, die eine Breite von 3,20 m nicht überschreiten darf, zulässig.

4.00 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.10 Anzahl der Wohneinheiten

Im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig.

5.00 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als "von der Bebauung freizuhaltende Flächen" festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Bäume.

6.00 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Strassenbegrenzungslinien und den Baugrenzen, sind von Bebauung jedlicher Art, mit Ausnahme von Zufahrten, freizuhalten.

Bei hintereinander liegenden Grundstücken sind zwischen dem Bauhauptkörper und der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Flächen von Bebauung jedlicher Art, mit Ausnahme von Grundstückzufahrten, freizuhalten.

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

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Satz 21 BauGB zu belastenden Flächen werden zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer der hinteren überbaubaren Flächen sowie der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Ausnahmen von der örtlichen Festlegung sind aufgrund § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn die erforderliche Erschließung in anderer Form (z.B. über benachbarte Grundstücke) sichergestellt werden kann.

8.00 Lärmschutzfestsetzungen

Sofern die Baugrenzen von neuer Bebauung näher als 25,00 m an die Stellauer Hauptstraße (Bezug: Straßenmitte) heranrücken, ist die straßenzugewandte Anordnung von Terrassen und Balkonen ausgeschlossen.

Zu straßenzugewandten Fronten und zu Seitenfronten hin angeordnete Schlaf- und Kinderzimmer sind auszuschließen, wenn der Abstand zu den Fenstern weniger als 30,00 m beträgt (Bezug: Straßenmitte). Ersatzweise sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Passiver Schallschutz ist wie folgt vorzusehen:

Tabelle I : Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Abstand / m von Straßenmitte	
	straßenzugewandte Fronten und Seitenfronten	straßenabgewandte Seiten
IV	18	-
III	34	18

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w,res} zugeordnet.

Tabelle II : Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenteile ¹⁾ erf. R _{w,res}	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[dB (A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (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.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

9.00 Sonstiges

9.10 Mindestmaße für Bau- und Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestmaß für Bau- und Wohngrundstücke wird im reinen Wohngebiet (WR) als Mindestmaß (F_{mind.}) 450 qm festgesetzt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR	reine Wohngebiete
WA	allgemeine Wohngebiete
MD	Dorfgebiete

§ 3 BauNVO
§ 4 BauNVO
§ 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 und 17 BauNVO

z. B. 0,35	GRZ (Grundflächenzahl)
z. B. 0,7	GFZ (Geschossflächenzahl)
z. B. I	Zahl der Vollgeschosse

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

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

	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
	offene Bauweise
	Baugrenze

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünfläche hier: öffentlich
	Spielplatz hier: öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b
	Anpflanzung Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

	Strassenverkehrsflächen	
	Stellplatz zugunsten Nr. 1 - 7	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	

Sonstige Planzeichen

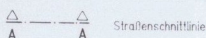
	Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen; siehe Text Teil B	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans 4.2, 1. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
Fmind. 450 qm	Mindestmaß für Bau- und Wohngrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Standort für Müllgefäße	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene bauliche Anlagen
a)	Wohngebäude
b)	Nebengebäude
c)	Überdachung
d)	künftig wegfallende Gebäude bzw. Gebäudeteile
	Flurstücksgrenzen
	Empfehlung künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
Nr. 2	Grundstücksbezeichnung



Sichtdreieck



Straßenschnittlinie

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.1998 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 27.03.2000 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 4.04.00 bis 3.05.00 durchgeführt.

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 19.10.00 und 27.09.01 (§ 3 Abs. 3) und 31.01.2002 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 14.11-13.12.2000 und 10.04-13.05.2002 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 7.11.2000 und 25.03.2002 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Barsbüttel, den 20. April 2004



A. stellv. Bürgermeister

6 Der katastermäßige Bestand am 18.2.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, 19.4.2004

Ort, Datum, Siegelabdruck



G. Teetzmann
Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

7 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.01.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8 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 23.10.01 bis zum 06.11.2001 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 25.10.2001 in der Ahrensburger Zeitung bekanntgemacht.

9 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) am 30.01.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 20. April 2004



A. stellv. Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 20. April 2004



A. stellv. Bürgermeister



11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 14.05.2004 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 24. Mai 2004



J. K. ...
Bürgermeister

