

**SATZUNG DER GEMEINDE
BARSBÜTTEL ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4.7**

GEBIET: ORTSTEIL STELLAU

**SÜDLICH DER "STELLAUER HAUPT-
STRASSE ", ÖSTLICH "AM DORFPLATZ"
UND NORDWESTLICH "WIESENSTRASSE"**

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes (Bezugshöhe Straßenbegrenzungslinie) liegen. Erfolgt die Bebauung in einem Abstand von mindestens 30 m zur Straßenbegrenzungslinie gilt als Bezugshöhe die durchschnittliche vorhandene Geländehöhe.

1.20 Tauf- und Firshöhen

Auf den ausgewiesenen Dorfgebietsflächen mit eingeschossiger Bauweise darf die Traufhöhe (Traufhöhe ist gleich Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) eine Höhe von 4,00m, die Firshöhe eine Höhe von 10,50 m über der jetzigen vorhandenen mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes (Bezugshöhe Straßenbegrenzungslinie) nicht überschreiten. Erfolgt die Bebauung in einem Abstand von mindestens 30 m zur Straßenbegrenzungslinie gilt als Bezugshöhe die durchschnittliche vorhandene Geländehöhe.

1.30 Dächer

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 30°-48°. Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Walme und untergeordnete Giebel mit anderen Neigungen zulässig.

Unzulässig sind Pultdächer, ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Gebäude.

Bei Carporten, Garagen und landwirtschaftlichen Gebäuden sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Bauflächen beträgt 600 m².

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

Im ausgewiesenen Bereich ist maximal eine Wohnung je 600 m² Grundstücksfläche zulässig.

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

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

5.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

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

5.11 Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

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

5.12 Die Anpflanzung der Bäume kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten.

5.13 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum GOP):

a) Einzelbäume:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Flächige Gehölzanpflanzungen:
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 und zweireihig vorzunehmen.

Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden.

5.20 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.21 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

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

6.10 Außenbautelle

Für die Außenbautelle wird in einem Abstand bis zu 25 m von der Stellauer Hauptstraße (L 222) Lärmpegelbereich III festgesetzt. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand-Fenster-Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen.

6.20 Schallgedämmte Lüftungen

Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann, in den mit L gekennzeichneten Gebäudefronten schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine Querlüftung über angrenzende Flure und Räume ist unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Dorfgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
DNG 30°-48°	Dachneigung zulässig zwischen 30° - 48°	§ 9 Abs. 4 BauGB § 92 LBO
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
max. 1 WE je 600 m² GSTKFL	Begrenzung der Wohneinheiten Hier: max. 1 Wohneinheit je 600 m² Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Hier : Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Erhaltenswerte Gebäude	§ 9 Abs. 6 BauGB § 172 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Lärmpegelbereich III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Hier : Lärmschutz/schallgedämmte Lüftungen	
	Bindung für die Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen : a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung d) künftig fortfallende Gebäude
	Flurgrenze / Grenzstein
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
$\frac{31}{13}$	Flurstücksbezeichnung
Wiesenstraße	Straßenname
	Straßenschnittlinie
	neu anzupflanzende Bäume

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.2005.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 20.01.2006 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.01.06 bis zum 28.02.06 durchgeführt.
- 3 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.01.06 zu einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Der Bauausschuss hat am 04.05.2006 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 17.12.07 bis zum 18.01.08 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 21.11.2007 durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Barsbüttel, den 28. Juli 2008

(L.S.)



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

- 6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.11.2007 durchgeführt.

07. APR. 2008

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

Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg 06. MAI 2008

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur



- 8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2008 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 24.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 28. Juli 2008

(L.S.)



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

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

Barsbüttel, den 28. Juli 2008

(L.S.)



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

- 13 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 über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom am bis 01.08.2008 ortsüblich bekanntgemacht. 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. 2 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.08.2008 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den

05. Aug. 2008

(L.S.)



Wolfgang Böckmann
Wolfgang Böckmann
1. stellv. Bürgermeister

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 4.7, für das Gebiet :

Ortsteil Stellau

Südlich der "Stellauer Hauptstrasse", östlich "Am Dorfplatz" und nordwestlich "Wiesenstrasse"
(ohne Regenrückhaltebecken)

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

Hinweise :

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).