

# Teil B - Text

---

## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 1.1 Allgemein zulässig sind nur die in § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen.
- 1.2 Unzulässig sind:
- die in § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen.
  - Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichen oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Vegetationsboden, Sand und Kies.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.3.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche/ alternativ 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
  - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup>/ alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche/ alternativ 400 m Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.3.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.3.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.3.1 und 1.3.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

## **2. Ausschluss von Warensortimenten**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 3 (GE 1 und 3) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen unzulässig:
- Möbelhaus
  - Einrichtungshaus
  - Möbel-Abholmarkt
  - Möbel-Fachmarkt
  - Küchen-Spezialhaus
  - Teppich-Spezialhaus
- 2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete 1 und 3 (GE 1 und 3) ist der Verkauf von Waren im Sinne **der** r. 2.1 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes untergeordneten Fläche unzulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).

3.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) um bis zu 2,00 m zulässig.

### 4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### 5. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraße / Stellauer Weg) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der "**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**" (**Maßnahmenflächen**) sind Eingriffe in den Boden und in das Relief nicht zulässig.

6.2 Die **Maßnahmenflächen A5-A9** sind als ruderales Gras- und Staudenflur zu erhalten.

6.3 Die **Maßnahmenflächen A10 und A11 sowie die nordöstliche Ecke der Maßnahmenfläche A 6** sind nach erfolgter Waldumwandlung und Rodung als ruderales Gras und Staudenflur zu entwickeln.

6.4 Im Bereich der **Maßnahmenfläche C2** ist die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die Restflächen der Eigenentwicklung zu überlassen.

6.5 Die **Maßnahmenfläche M1 (Teilbereich B1)** ist als naturnaher Laubwald zu entwickeln. Hierzu werden 30 % der Fläche inselartig mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt. Der Rest der Fläche wird, im Bereich der Ackerfläche, der Sukzession zu überlassen.

6.6 Die **Maßnahmenfläche M2 (Teilbereich B1)** ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.

6.7 Die **Maßnahmenfläche M3 (Teilbereich B2)** ist im Bereich der vorhandenen Grünlandfläche als Extensivgrünland zu entwickeln. Die Entwässerung der Fläche ist soweit wie möglich einzustellen. In der zentralen Senke sind Kleingewässer und feucht geprägte naturnahe Biotoptypen zu fördern. Verrohrte Gewässerabschnitte sind zu öffnen. Grabenböschungen sind an hierfür geeigneten Standorten abzufachen. Das Feldgehölz in der südwestlichen Ecke ist zu erhalten.

6.8 Auf der Maßnahmenfläche M 4 (Teilbereich B 2) ist eine extensive Obstwiese aus standortgerechten Obstbaumarten alter Obstsorten zu entwickeln. Pflanzqualität: Hochstamm.

6.9 Für die am östlichen Plangebietsrand in der Planzeichnung festgesetzten **Baumreihe** sind großkronige Laubbäume heimischer standortgerechter Gehölzarten zu verwenden, die in der umliegenden Feldflur anzutreffen sind. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

- 6.10 Bei neu anzulegenden **Knicks** ist ein Knickwall auf einer Fußbreite von 3,00 mit einer Wallhöhe von 1,00 m und einer Walkkrone in einer Breite von 1,5 m anzulegen. Der Wall ist 2-reihig mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Abstand von 40-60 m sind die im Gebiet typischen Stieleichen als Überhälter zu pflanzen und zu entwickeln. Pflanzqualität Sträucher: 60/100 cm Höhe. Pflanzqualität Überhälter: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm.
- 6.10.1 Die **Grünflächen "Knickschutz"** sind als naturnahe Wiese extensiv zu unterhalten.
- 6.10.2 Die **Knickschutzstreifen** sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft einzuzäunen. Ständiges Betreten oder Befahren, Abgrabungen oder Aufschüttungen (ausgenommen zur Knickpflege), das Ablagern von Materialien sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.
- 6.10.3 Für die **zu erhaltenden Knicks** sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch regionaltypische Arten zu schließen.
- 6.11 Auf 70 % der **Grünfläche "Naturnahe Wiese mit Gehölzinseln"** ist eine artenreiche Wiese anzusäen und extensiv zu pflegen. Auf 30 % der Fläche sind Gehölzinseln aus Bäumen und Sträuchern aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen. Die Pflanzinseln sind auf eine Größe von maximal jeweils 1.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Zwischen den einzelnen Gehölzinseln sind Abstände von mindestens 10 m einzuhalten. Pflanzqualitäten: Sträucher mit 60/100 cm Höhe und Bäume als Heister mit 125/150 cm Höhe. Auf jeweils 1.000 m<sup>2</sup> ist zusätzlich ein Laubbaum als Solitär zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch mit 14 bis 16 cm Stammumfang.
- 6.12 Innerhalb von Grünflächen geplante **Wanderwege und Pflegewege** sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.
- 6.13 Die **Grünflächen "Gewässer- und Räumstreifen"** sowie die 5 m breiten Grünflächensäume entlang der Planstraße sind extensiv zu pflegen.
- 6.14 Die **gewässerbegleitenden Gehölzsäume** der Barsbek sind dauerhaft zu erhalten.
- 6.15 Die **Anlage zur Regenwasserbehandlung bzw. -rückhaltung 2 (RB 2)** westlich des Fahrenbergwegs ist naturnah auszubilden, d.h. mit geschwungenen Uferlinien, wechselnden Böschungsneigungen. Böschungen und Randflächen sind mit standortgerechten extensiven Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen und extensiv zu unterhalten. Erforderliche Wege zur Pflege und Unterhaltung sind als Schotterrasen anzulegen.
- 6.16 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **"Fuß- und Radweg"** ist in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein Pflasterstreifen oder Spurbahnen bis zu einer halben Breite des Weges sind zulässig.
7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 7.1 Für die entlang des neuen Stellauer Wegs in der Planzeichnung festgesetzten **Baumreihen** sind großkronige Laubbäume heimischer standortgerechter Gehölzarten zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm.
- 7.2 Die entlang des neuen Stellauer Wegs festgesetzten Baumreihen sind mit einer zweireihigen **Hecke aus freiwachsenden Sträuchern** zu unterpflanzen. Als Gehölzarten sind standortgerechte heimische Straucharten zu verwenden. Pflanzqualität: Sträucher mit 60/100 cm Höhe.
- 7.3 Entlang der Erschließungsstraße ist zwischen dem Kreisverkehrsplatz und dem Stellauer Weg auf der westlichen Straßenseite eine **Baumreihe** aus großkronigen Laubbäumen heimischer standortgerechter Gehölzarten zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
- 7.4 Entlang der Erschließungsstraße sind nördlich des Stellauer Wegs 10 großkronige **Laubbäume** standortgerechter Gehölzarten, die für den Straßenraum geeignet sind, zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm.
- 7.5 Die festgesetzten **Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten** und bei Abgang zu ersetzen.  
Für die anzupflanzenden Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte **Baumscheibe** von mindestens 12 m<sup>2</sup> in einer Breite von mindestens 2 m vorzusehen

8. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes**

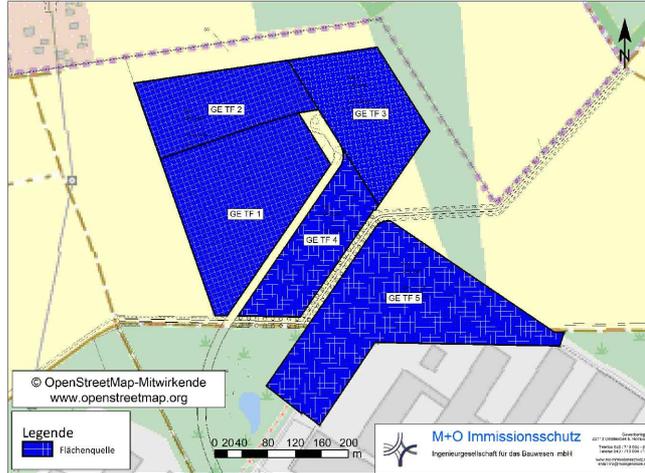
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup>

1	2	3
Teilfläche	L{EK},T	L{EK},N
GE TF 1	--	48
GE TF 2	--	45
GE TF 3	--	45
GE TF 4	--	45
GE TF 5	--	45

Darstellung und Bezeichnung der Teilflächen

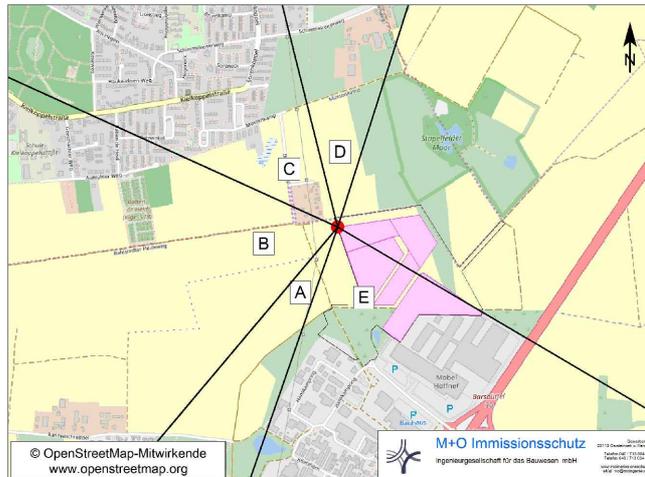


Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusetzen. Für unten dargestellte Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L{EK} der einzelnen Teilflächen durch L{EK} + L{EK, zus} ersetzt werden. Die Zusatzkontingente sind der Tabelle zu entnehmen.

Richtungsabhängige Zusatzkontingente

1	2	3	4
Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, N
A	199,0	219,8	0
B	219,8	294,6	8
C	294,6	346,1	5
D	346,1	17,5	18
E	120,7	199,0	5

Darstellung und Bezeichnung der Sektoren



Referenzpunkt für die Richtungssektoren:

1	2
x	y
(32) 578796,99	5937880,55

Für den nicht bezeichneten zwischen D und E liegenden Sektor sind die oben aufgeführten Emissionskontingente L{EK} bzw. L{EK, zus} nicht anzuwenden.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der plangegebenen und tatsächlichen Vorbelastungen erfüllt werden.

**9. Zuordnungsfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Außerhalb des Plangebietes werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Zuordnung von 8.564 m<sup>2</sup> eines zu entwickelnden Wald- und Wiesenkomplexes auf dem Flurstück 4 / 3 der Flur 1 in der Gemarkung Willinghusen der Gemeinde Barsbüttel
- Abbuchung von 1.593 m Knick aus dem Knick-Ökokonto AZ 661.4.04.032.2014 im Kreis Schleswig-Flensburg

**Hinweise:**

1. Hinweise zum Artenschutz, aus dem Artenschutzfachbeitrag (B.i.A. 2018) zusammengestellt:
  - 1a. Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.
  - 1b. Baufeldvorbereitungen sind außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 15.08 vorzunehmen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.
  - 1c. Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
2. Sonstige Hinweise  
Im Bereich der neuen Planstraße sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringem Anteil von niederfrequentem Licht zu verwenden.
3. Vorschriften:  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barsbüttel, eingesehen werden.

---

## Satzung

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.54 "Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) (Teilbereich A und B) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.54 "Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg" für das Gebiet:

Teilbereich A

- Im Norden durch die Stadtgrenze der Hansestadt Hamburg
- Im Westen durch die Flurstücke 16/1 und 26
- Im Süden durch die Flurstücke 164,163, 24/14, 24/11, 65/1, 157, 19, 18 und 13
- Im Osten durch die Flurstücke 56/7, 155, 156 sowie die Stadtgrenze der Hansestadt Hamburg.

Teilbereich B

- Im Norden durch das Flurstück 54/5
- Im Westen durch die Flurstücke 49/3,47/3 und 42/3
- Im Südosten durch das Flurstück 151
- Im Osten durch das Flurstück 153.