

# Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.57

Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, Griemstieg, südlich Callingtonstraße, westlich Am AKKU

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOB. Schl.-H. 2024, 504), die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

|      |   |
|------|---|
| WA   | Allgemeine Wohngebiete                        |
| 0,35 | Grundflächenzahl                              |
| I    | Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. I |
| FH   | Max. zulässige Firsthöhe                      |
| TH   | Max. zulässige Traufhöhe                      |

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Baugrenze | Baugrenze       |
| o         | Offene Bauweise |

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

|   |   |
|---|---|
| — | Straßenbegrenzungslinie                   |
| — | Straßenverkehrsfläche                     |
| — | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| — | Private Verkehrsfläche                    |
| P | Parkplätze                                |

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

|   |                        |
|---|------------------------|
| — | Grünflächen            |
| — | Private Parkanlage     |
| — | Öffentliche Parkanlage |

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

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| — | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen |
| K | Knickschutzstreifen                  |

Sonstige Planzeichen

|               |   |
|---------------|---|
| —             | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB |
| 5,00          | Bemaßung in Meter   |
| 26,00 x 42,00 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO     |

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

|          |   |
|----------|---|
| —        | Knick gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG |
| — 30 m — | Waldabstand gem. § 24 LWaldG                    |

III. Darstellungen ohne Normcharakter

|   |   |
|---|---|
| — | Vorhandene Gebäude                                  |
| — | Künftig entfallende Gebäude                         |
| — | Vorhandene Flurstücksgrenzen/ Flurstücksbezeichnung |
| — | Höhenpunkte   |
| — | Vorhandene Böschungen                               |
| — | Wegeverbindungen                                    |
| — | Sonstige vorhandene Bäume                           |
| — | Mülltonnenstandplatz                                |

## Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 1 (6) BauNVO

In dem WA - Gebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 (4) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 19, 20, 22 BauNVO und § 1 (6) BauNVO

Höhenbezug für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe = höchster Punkt der Dacheindeckung, Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenkanten der Dachhaut und der Außenwand) ist jeweils die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die zulässige Sockelhöhe (Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem gewachsenen Boden) beträgt max. 0,50 m. Die Höhenbezugswerte (m ü. NHN) zur Bestimmung des gewachsenen Bodens sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es gilt jeweils der höchste Punkt innerhalb der zu überbauenden Grundstücksfläche (§ 18 (1) BauNVO).

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushäfen 450 m<sup>2</sup>.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Es sind je Wohnung/Nutzungseinheit grundsätzlich min. zwei private Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen/Nutzungseinheiten mit weniger als 75 m<sup>2</sup> netto Raumfläche gem. DIN 277 der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ist ausnahmsweise nur ein privater Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich ist je sechs Wohnungen/Nutzungseinheiten min. ein privater Besucherstellplatz nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Entlang der privaten Erschließungsstraße sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb eines Freihaltbereiches in einer Tiefe von 3 m auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carpools), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 8 LBO

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sowie die privaten Grünflächen sind zu einer Gras- und Krautflur aus regionalen Saatmischungen mit insektenreichen Blütenpflanzen zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 15. Juli ist unzulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind darin unzulässig.

Die Knickschutzstreifen sind entlang der Baugrundstücke einzufrieden und gegen das Betreten von Menschen und Hunden zu sichern.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (z. B. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Nutzung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken abgetragener unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

6. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24

Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Straßenverkehr sind Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern mit schalldämmenden Lüftern auszustatten, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

8. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist nicht zulässig.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe bis zu 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 51°. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe über 4,0 m beträgt die zulässige Dachneigung maximal 25°.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig.

Dachdeckungsmaterial ist nur mit einem Glanzgrad (Reflektometerwert nach DIN EN 13300) von max. 60 (mittelglänzend) zulässig.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und Traufhöhe einheitlich zu gestalten.

Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz oder Mauerwerk zulässig. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.

## Hinweise

Die Baufeldfreimachung, sämtliche Boden- und Vegetationsarbeiten sowie das Füllen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Sofern durch eine Fachperson nachgewiesen wird, dass keine Tiere betroffen sind (Negativnachweis), sind abweichende Bauzeiten möglich.

Für den Fortfall von potenziellen Brutplätzen, werden für Nischenbrüter 5 Nischenbrüterkästen, für Höhlenbrüter 5 Meisenkästen und 5 weitere Nistkästen für z. B. Gartenrotschwänze, für Hausperlinge 3 Sperlingshäuser mit je 3 Nistmöglichkeiten erforderlich. Die Nistkästen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um deren Funktionsfähigkeit auf Dauer gewährleisten zu können.

Sämtliche Eingriffe in Gebäude (Umbau, Sanierung, Abbruch) dürfen nur außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse vom 1. Dezember bis zum letzten Tag im Februar des Folgejahres stattfinden. Sofern durch einen Negativnachweis gesichert ist, dass keine Tiere betroffen sind, sind abweichende Bauzeiten möglich.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Außenbeleuchtungsanlagen auf ein Mindestmaß zu begrenzen und, wenn erforderlich, in möglichst geringer Höhe, mit abgeschirmten Leuchtkörpern mit nach unten ausgerichteten Lichtkegeln zu gestalten.

Es sind LED-Leuchtmittel mit einem Spektralbereich zwischen 570 nm und 620 nm (gelb-orange) und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden.

Die verbleibenden Gehölzstrukturen (Knicks) sollen frei von jeglicher Beleuchtung bleiben, um potenzielle Quartiere und Flugrouten nicht zu entwerfen.

Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chemischen Bioziden auf den Grundstücken ist zu verzichten.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15. April 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt im Stormarer Teil am ... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 27. November 2023 bis einschließlich 12. Januar 2024 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 27. November 2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17. Oktober 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.57 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: Montag 8.00 – 12 Uhr, Dienstag 7.30 – 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.30 Uhr, Donnerstag 7.30 – 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.30 Uhr und Freitag 08.00 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.10.2024 in dem Hamburger Abendblatt im Stormarer Teil ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter der Adresse: "https://boh-sh.de/verfahren/1-57/" im Internet ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Barsbüttel, den .....  
.....  
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom ... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den .....  
.....  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1.57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einen (einfachen) Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Fortsetzung Verfahrensvermerke

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den .....  
.....  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 1.57 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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 ..... in Kraft getreten.

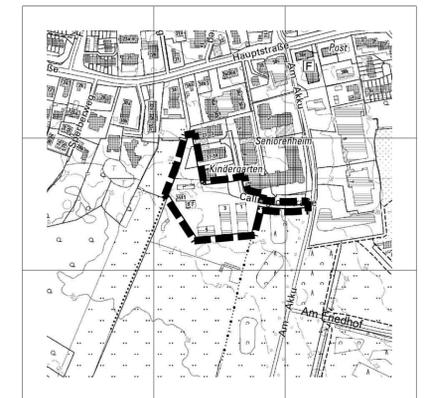
Barsbüttel, den .....  
.....  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.57, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Barsbüttel  
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 1.57  
Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, Griemstieg, südlich Callingtonstraße, westlich Am AKKU

Planstand: Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 17.10.2024



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg  
Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung  
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner  
St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96  
eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de