



SATZUNG DER STADT BARMSTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 70



Entwurf für: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK Kerngebiet § 9 (1) 1 BauGB/ § 7 BauNVO

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 1,0 Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO

IV Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
(Text-Teil B Ziffer 2.1)

III. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise § 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO
(Text-Teil B Ziffer 2.3)

Baulinie § 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO

Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

VG

Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich § 9 (1) 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrten

z.B. Einfahrtsbereich GTGa § 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

IV. SONSTIGE PLANZEICHEN

GTGa

Umgrenzung Flächen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

V. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

Flurstücksnummern

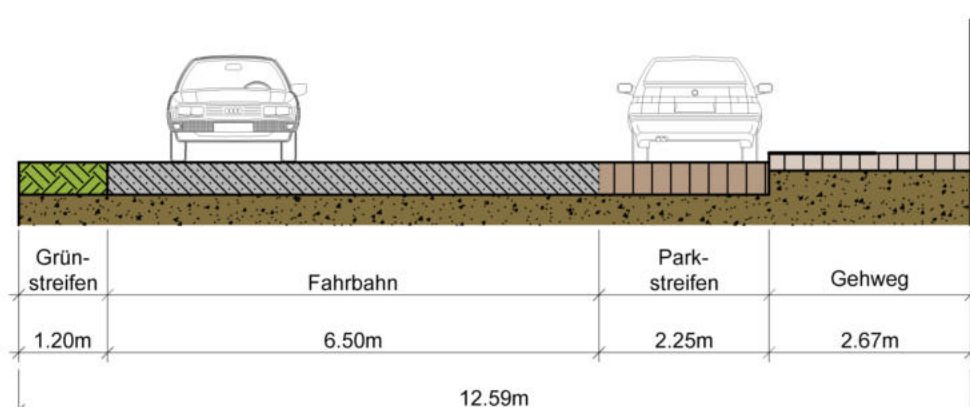
Flurstücksgrenzen, Bestand

Bereich für besondere Schallschutzmaßnahmen

(Text-Teil B Ziffer 5.2)

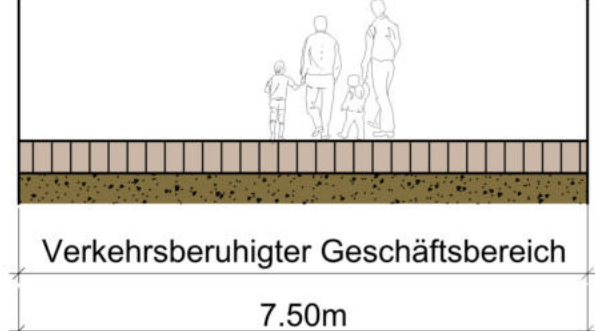
PROFILE 1: 100 (nicht bindend)

Schnitt A - A



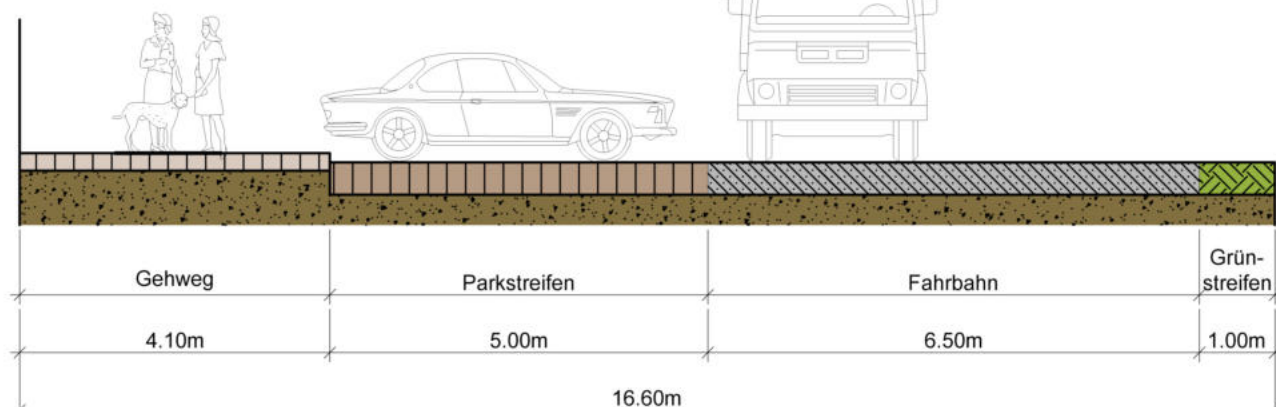
verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Schnitt C-C



Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Schnitt B-B



verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)

Kerngebiete (MK) (§ 7 BauNVO)

1.1 Zulässig sind gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO:

1. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten (siehe Text-Teil B Ziffer 1.2),
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die im § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als aufgeführte Ausnahme (Wohnungen die nicht unter § 7 Abs. 2 Nummer 6 und 7 fallen) ist zulässig.

Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet der 1. Änderung sind alle Arten von Vergnügungsgestaltungen, hierzu gehören auch Spielhallen, Wettbüros, Discoteken, Betriebe mit Ausrichtung auf Darstellungen mit sexuellem Charakter, Swingerclubs, Multiplex-Kinos und Bordelle, aus städtebaulichen Gründen wegen der Beeinträchtigung des Stadtbildes, der Lärmkonflikte und der unmittelbaren Lage zum Rathaus ausgeschlossen.

1.3 Innerhalb des Kerngebietes wird gemäß § 7 Abs. 4 Nummer 2 BauNVO festgesetzt, dass im Bebauungsplan mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Zwecke vorzusehen sind, die für die im Text-Teil B Ziffer 1.1 unter Punkt 1 - 4 aufgeführten Nutzungen zu verwenden sind. Für maximal 50% der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Wohnungen vorzusehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 An der Straße Am Markt beträgt die Anzahl der Vollgeschosse maximal 3. Dieser Bereich, der mit drei Vollgeschossen bebaut werden darf, beträgt von der Straße Am Markt aus gemessen mindestens 5,00 m und maximal 20,00 m.

2.2 Die Baulinie darf für architektonische Gestaltung in Richtung des Kerngebietes um maximal 2,00 m für einzelne Bauteile unterschritten werden.

2.3 Die baulichen Anlagen entsprechen einer abweichenden Bauweise und dürfen gemäß § 9 (1) 2 BauGB eine Seitenlänge von 50,00 m überschreiten.

2.4 In der Tiefgarage (GTGa) sind mindestens 60 Stellplätze nachzuweisen. Die Tiefgarage (GTGa) ist innerhalb der überbaubaren Fläche vorzusehen. Im Bereich südlich und westlich der überbaubaren Fläche sind mindestens 20 öffentliche Stellplätze nachzuweisen.

2.5 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt mit 18,00 m über den unteren Bezugspunkt, die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf Normalhöhenlinie (NN) und dem oberen Bezugspunkt, die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der fertigen Dacheindeckung (FH). Für die baulichen Anlagen ist eine Überschreitung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe nur für die Überbauung von Solarthermie und Photovoltaik sowie Entlüftungsgroße zulässig. Die vorgenannten Anlagen sind so anzuordnen, dass diese vom Markt aus nicht sichtbar sind. Die Höhe des unteren Bezugspunktes beträgt 10,50 m über NNH.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO)

3.1 Für bauliche Anlagen, die an die Straße Küsterkamp grenzen, dürfen die Mindestmaße der Abstandfläche des § 6 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

4. GRÜNDORDERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Die Fassaden sind mindestens 10% ihrer Gesamtfläche mit geeigneten Pflanzen zu begrünen. Diese Festsatzung ist nicht an der Fassadenseite an der Straße Am Markt anzuwenden. Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

4.2 Flachdächer mit einer Dachneigung unter 15° sind mit Pflanzen zu begrünen. Die Pflege und Unterhaltung der Dach- und Fassadenbegrünung muss über den Lebenszyklus des Gebäudes sichergestellt sein.

4.3 Die beplanten Dächer sind wie nachstehend aufgeführt auszuführen:

1. Die Dächer, die mit Anlagen der Solarthermie oder Photovoltaik erstellt werden sind extensiv zu bepflanzen und zu bewirtschaften.

2. Die Dächer, die ohne zusätzliche Anlagen erstellt werden, sind mit einer Bepflanzung aus verschiedenen standortheimischen Gehölzen, Bodendecker, Stauden und Gräser auszuführen. Die Höhe der Bepflanzung muss städtebaulich im Einzelfall festgelegt werden, mit dem Ziel eine harmonisch abgestimmte innerstädtische Bepflanzung zu erreichen.

3. Der "Innenhof" im Zentrum der baulichen Anlage, der oberhalb des Erdgeschosses vorzusehen ist, ist parkähnlich herzustellen und entsprechend zu bepflanzen.

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

5.1 Die Außenbereiche schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01, müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Nebenzuschreibung zu entnehmen. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 58 dB gelten die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten der DIN 4109-1:2018-01.
Hinweis: Beim Nachweis im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß der DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.6 bei Bedarf noch der Immissionsrichtwert für den Tag der TA Lärm für die entsprechende Gebietskategorie zu berücksichtigen.

5.2 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen / Balkone) innerhalb des mit (A) gekennzeichneten Bereiches ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäudeteile sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelreduzierung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem (in dem) der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagelärm von kleiner 63 dB(A) erreicht wird. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

5.3 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen. Von dieser Festsatzung sind Schlafräume an der südlichen Gebäudeseite ausgenommen.

5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachverständigen ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

6.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01:

Abriss von Gebäuden sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen durchzuführen, d.h. in der Zeit zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres. Wenn die Abrissarbeiten außerhalb des o.g. Zeitraums stattfinden, ist der Abriss durch eine Ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Um eine Quartierungssicherung auszuscheiden, sind Schwärmphasenuntersuchungen mittels Detektoren zum Ende der Wochenstubezeit und zu Beginn der Winterquartierungsschutz durchzuführen.

6.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02:

Abriss von Gebäuden sowie Entfernung von Gehölzen sind außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvögel durchzuführen, d.h. zwischen dem 15.08. und dem 01.03. des jeweiligen Folgejahres. Dadurch werden direkte Tötungen von am Gebäude oder in den davor befindlichen Sträuchern brütenden Vogelarten (Nischenbrüter, Gebüschbrüter) vermieden. Alternativ sind wenige Tage vor dem Abriss Negativnachweise zu erbringen, wenn die Abrissarbeiten innerhalb der Brutperiode beginnen sollen.

HINWEISE

1. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 3.1 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Altlastenflächen. Aufgrund dessen kann eine Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Abfallbeseitigung ist zu beachten. Untersuchungen sind zwingend erforderlich. (siehe Begründung Punkt 13 Altlasten)

3. Grundwasser

Sollte eine Grundwasserabsenkung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen notwendig sein, muss diese mit den entsprechenden Unterlagen rechtzeitig (8 Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg beantragt werden. Ein Antragsvordruck mit Hinweisen steht auf der Homepage des Kreises Pinneberg zum Download bereit (www.kreis-pinneberg.de/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Antrag+Grundwasserhaltung.pdf). Grundwasserentnahmen stellen grundsätzlich erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen nach § 9 i.V. mit § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar. Aufgrund einer möglichen schädlichen Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch den ehemaligen Tankstellenbetrieb im Plangebiet sind eventuell erhöhte Anforderungen an die Planung, Beseitigung und Durchführung ggf. erforderlicher Grundwasserhaltungen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen zu stellen.

4. Bodenschutz beim Bauen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten, Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen und/oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt, ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu melden.

5. Sichtfelder

Die Richtlinie von Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) 6.3.9.3 ist anzuwenden, zu den Sichtfeldern wird auf das Nachstehende hingewiesen. An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für Wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sich befindendem Besuchte feigehalten werden. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht, Anfahrtsicht sowie für Überquerungsstellen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Die Sichtfelder sind an allen Einmündungen darzustellen, so dass das Ordnungsamt im Nachgang eine bessere Handhabung zum Anschreiben der Eigentümer hat. Alle den Straßenbau betreffende Detailsplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 für das Gebiet: "Südlich der Straße Am Markt und westlich der Straße Küsterkamp"

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt!

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom _____, Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den _____ am _____ erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch die Einwohnerversammlung am _____ und durch die öffentliche Auslegung vom _____ bis _____ 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 _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am _____ den Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis _____ auf der Internetseite "www.barmstedt.de" in der Rubrik _____ veröffentlicht. Als weite Zugänglichkeit wurden die Unterlagen im _____ während folgender Zeiten: montags bis mittwochs 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per Mail, schriftlich per Brief oder per Fax oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in den _____ am _____ bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.barmstedt.de" in das Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barmstedt, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Bad Oldesloe, den _____ Siegel - ÖbV -

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

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

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begibt.

Barmstedt, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Barmstedt, den _____ Siegel - Bürgermeister -

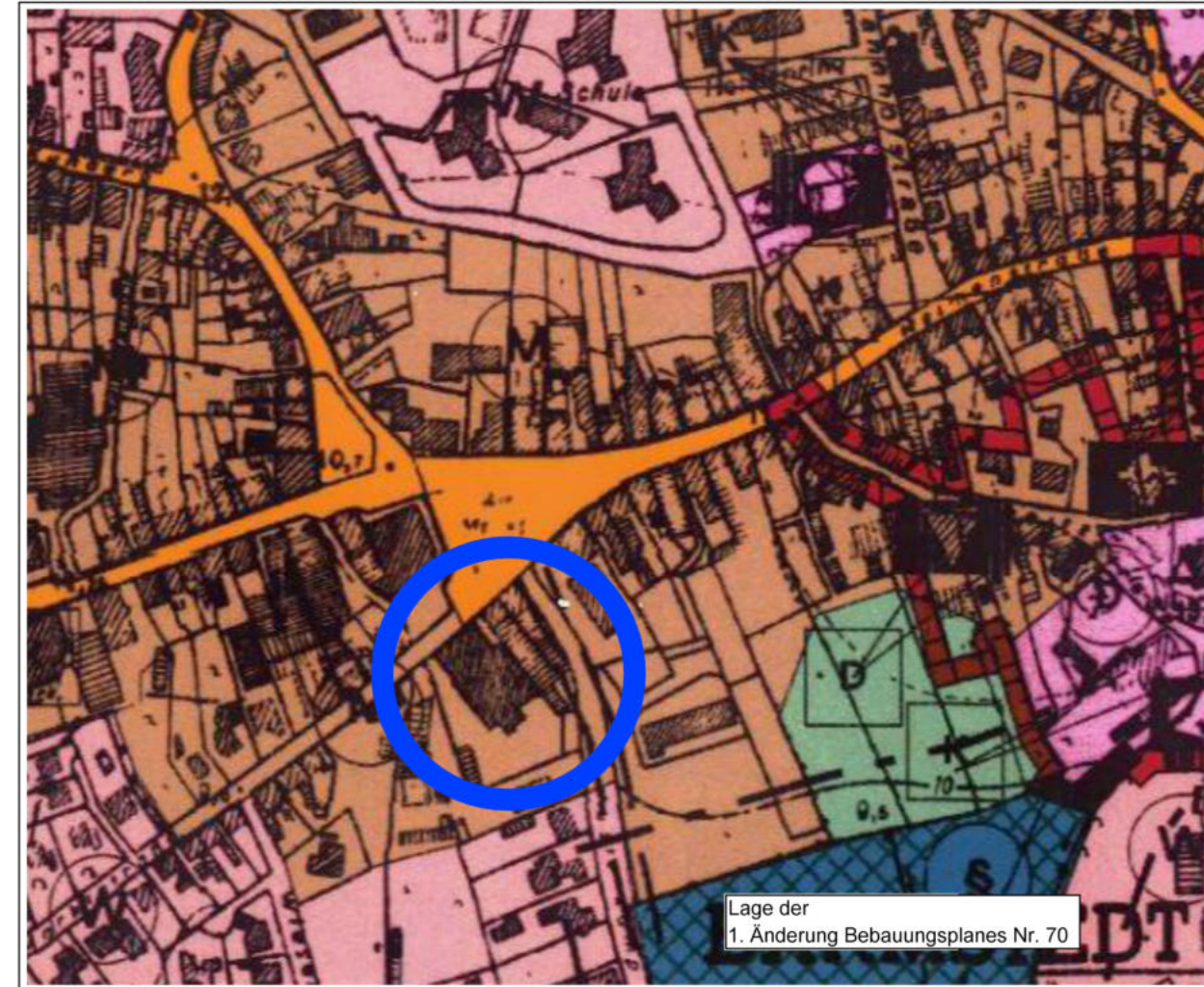
Der Beschluss der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung 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.

Barmstedt, den _____ Siegel - Bürgermeister -

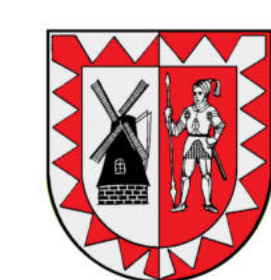
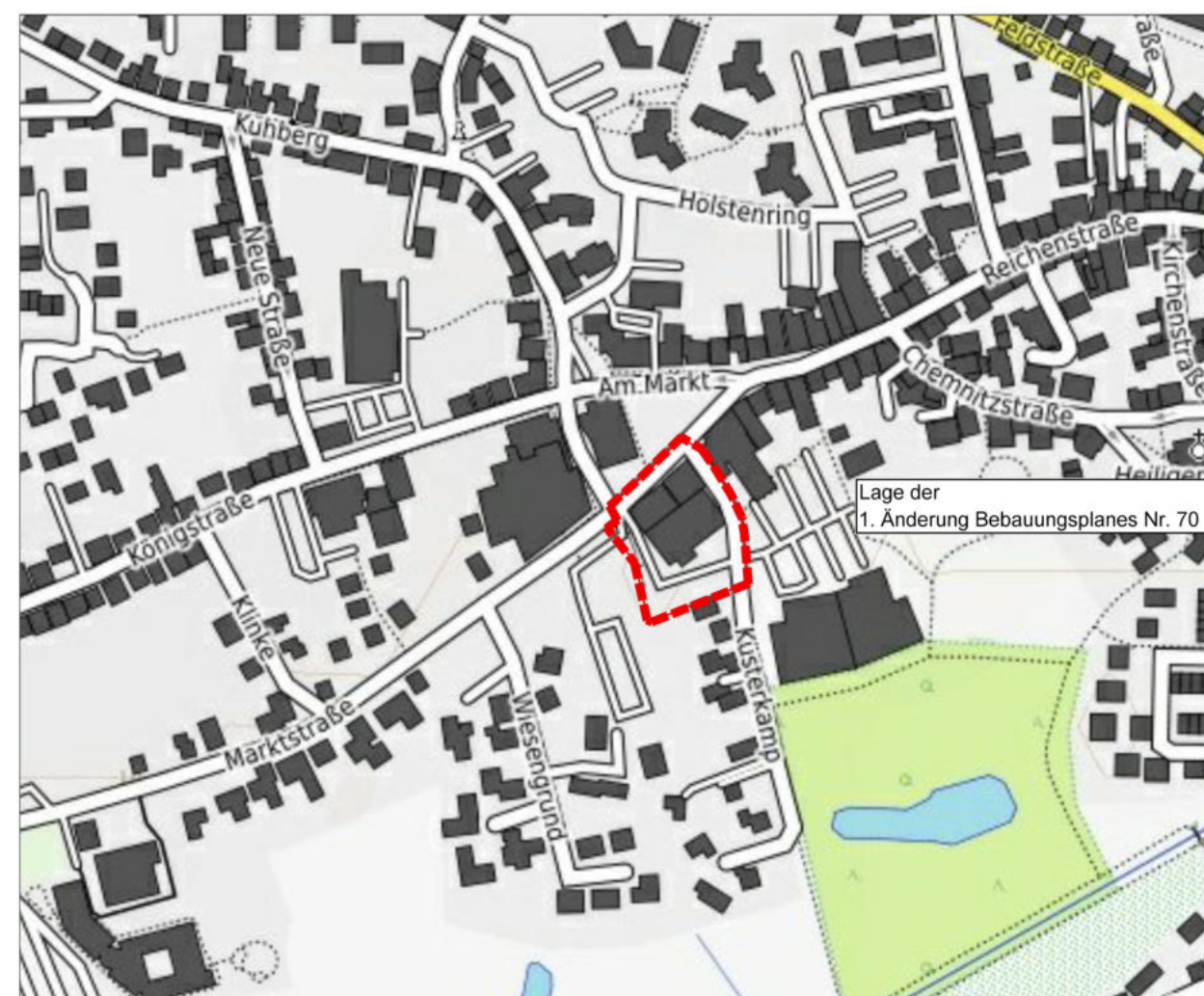
Vorhandene Teilungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 59 und Nr. 70 o.M.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Übersichtskarte o.M., mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 70



SATZUNG DER STADT BARMSTEDT über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 70

Für das Gebiet: "Südlich der Straße Am Markt und westlich der Straße Küsterkamp"

Stand: Juli 2026

Planungsbüro:

BSK

Entwurf für: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB