

Satzung der Gemeinde Barsbüttel über die 1. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.54

Vorhabenbezogener Teilbereich A (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB) und Teilbereiche B und C (gem. § 10) - "Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg"

Teil A - Planzeichnung



M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Bfld. 1 Baufeld mit Bezeichnung, z.B. 1	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)	
GH 57,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Öffentliche Grünfläche	
nW Naturnahe Wiese mit Gehölzen	
Private Grünfläche	
ASG Abschirmgrün, Knickerhaltung	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	
KS Lichtschutzfläche	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Nummer der Anpflanzung, z.B. 1	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Kennziffer der Erhaltung	
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
5,00 Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (geplant)	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Bestand) innerhalb des Plangebietes	
L Landschaftsschutzgebiet	§ 15 LNatSchG
Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
Vorh. Flurstücksgrenze	
Vorh. Flurstücksnummer	
Vorh. Gebäude	
Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
Geplanter Wanderweg	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.54	
Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
Abgrenzung Teilbereiche gem. § 10 BauGB	

Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)
 - Allgemein zulässig sind nur die in § 8 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen.
 - Unzulässig sind: Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichen oder künstlichem Gestein einschließlich Schlacke und Abbruchmaterial, ausgenommen Klassieranlagen für Vegetationsboden, Sand und Kies.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Ausschluss von Betriebstypen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen unzulässig:
 - Möbelhaus
 - Einrichtungshaus
 - Möbel-Abholmarkt
 - Möbel-Fachmarkt
 - Küchen-Spezialhaus
 - Teppich-Spezialhaus
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist der Verkauf von Waren im Sinne der Ziffer 2.1 als Randsortimente auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes untergeordneten Fläche unzulässig.
- Bedingte Zulässigkeitsvoraussetzung** (§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Innerhalb des vorhabenbezogenen Teilbereiches A des Gewerbegebietes (GE) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in den jeweils geltenden Durchführungsverträgen verpflichtet hat und die den Regelungen der Durchführungsverträge entsprechen.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
 - 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) um bis zu 3,00 m zulässig.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Knickschutzstreifen sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft einzuzäunen. Ständiges Betreten oder Befahren, Abgrabungen oder Aufschüttungen (ausgenommen zur Knickpflege), das Lagern von Materialien sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art sind nicht zulässig.
 - Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch regionaltypische Arten zu schließen.
 - Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Wiese mit Gehölzeinseln" (nW) ist östlich des Flurstückes 16/1 im Bestand zu erhalten und extensiv zu pflegen, im Bereich des Flurstückes 16/1 ist eine artenreiche Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzeinseln entsprechend der Festsetzungen Ziff. 7.1 und 7.2 zu erhalten bzw. zu pflanzen.
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Lichtschutzfläche" (LF) ist ein 2-reihiger Anpflanzstreifen aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen erhalten eine dauerhafte Mindesthöhe von 3 m. Ein Auf-den-Stock-setzen ist nicht zulässig. Für 70 % der Gehölze sind Arten mit dichter Bepflanzung zu verwenden, wie z.B. 30 % Gemeine Hasel, 20 % Hainbuche und 20 % Rotbuche. Pflanzqualität: Sträucher 60/10 cm Höhe. **Alternativ** ist auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite eine 3 m hohe begrünte Blendschutzeinrichtung zu errichten und auf Dauer zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
 - Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 sind die bestehenden Feldgehölze zu erhalten und Gehölzausfälle durch Nachpflanzung zu ersetzen.
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 sind Feldgehölze aus standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen. Pflanzqualitäten: Sträucher mit 60/10 cm Höhe und Bäume als Heister mit 125/150 cm Höhe. Die Feldgehölze sind zu erhalten und Gehölzausfälle durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

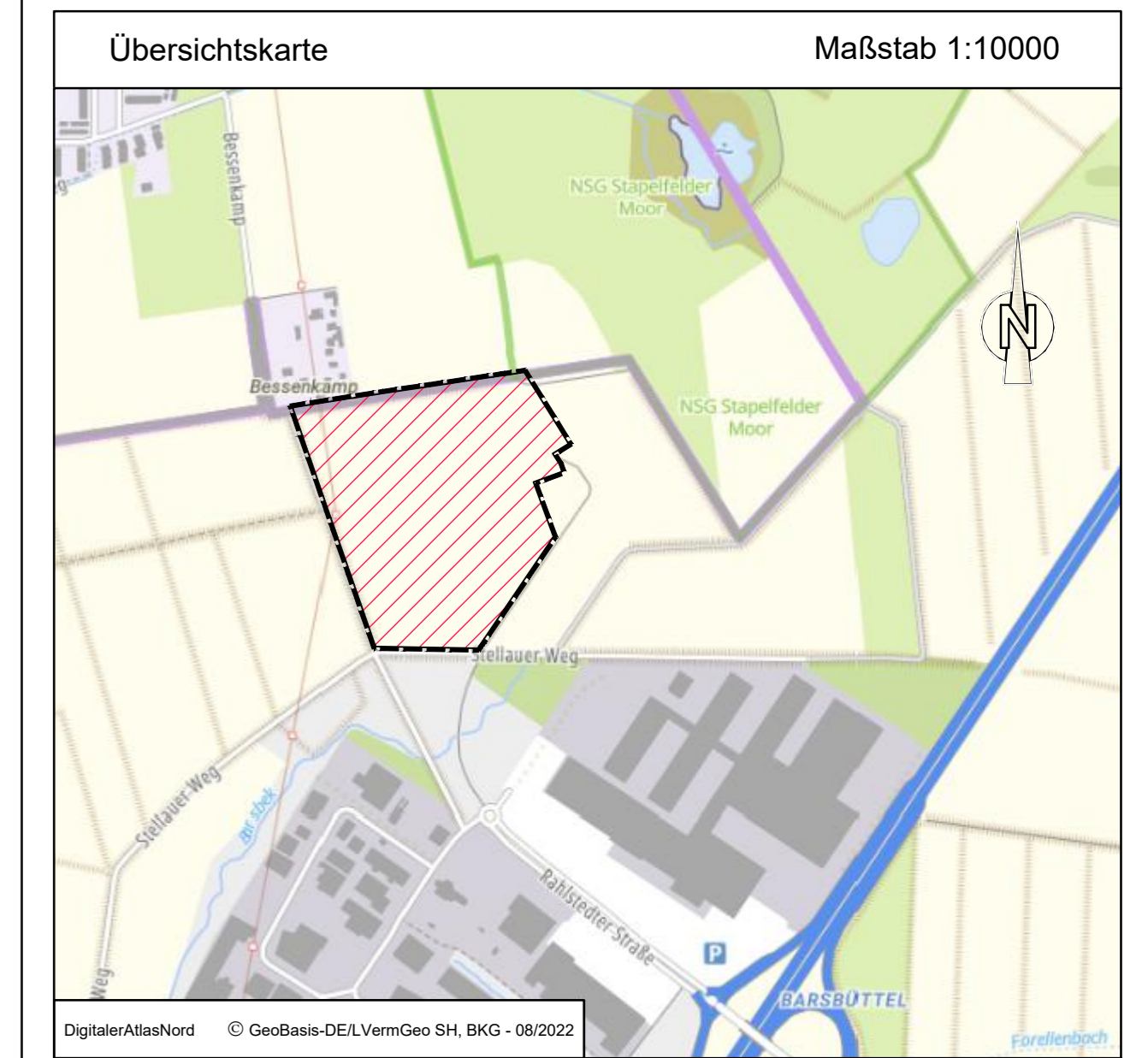
Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von ... m² Fläche und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich von ... m² ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Flurstück ... Flur..., Gemarkung... nachgewiesen.

- ### Hinweise:
- Hinweise zum Artenschutz**
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - Die Außenbeleuchtungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Folgende Maßnahmen sind voraussichtlich erforderlich: Niedrige Beleuchtungsstärke (nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinausgehend), Anbringung der Lichtquellen in möglichst niedriger Höhe, Verwendung abgeschirmter Leuchten, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Bereich ausleuchten, keine Abstrahlung der Lampen in oder über die Horizontale, Vermeidung von Streulicht durch flache Schutzgläser, kein Herausragen von Leuchtmitteln über die Lampe hinaus, Berücksichtigung potenzieller Reflektionen von Strukturen (z.B. Mauern, Straßen) in der Gesamtwirkung, keine Leuchtmittel mit Wellenlängen über 2.700 K.
 - Vorschriften:**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barsbüttel, Stefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel, eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.54 - Vorhabenbezogener Teilbereich A (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB) und Teilbereiche B und C (gem. § 10) - "Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separater Bestandteil, erlassen.



Satzung der Gemeinde Barsbüttel über die 1. vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.54

Vorhabenbezogener Teilbereich A (gem. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB) und Teilbereiche B und C (gem. § 10) "Ortsteil Barsbüttel, Gewerbegebiet nördlich Stellauer Weg" Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

GSP GÖSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH

23843 Bfsl Otterleben Papeberg 4 Tel: 04531 187 07-0 Fax: 04531 67 07-79 E-Mail: odt@gsppig.de Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 24.03.2026 / SR

P-Nr.: 22 / 1463