

# PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Bauzuvorverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057.



M 1: 500

# PLANZEIENEREKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1
<b>0,25</b>	Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2
<b>I</b>	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>FH / TH</b>	Firsthöhe / Traufhöhe in Meter über NN
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3	
ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche (Brachland) - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Einzelbäumen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen M = Müllbehälterstellplatz
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, des Zweckverbandes Südstormann und der Öffentlichkeit
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksgrenze (vorhanden)
	künftig entfallende Einzelbäume
	Flurstücksbezeichnung
	künftig entfallende bauliche Anlagen
	Geländehöhe in Meter über NN

## 5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 3.2 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 Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der Stormarer Beilage des Hamburger Abendblattes und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.barsbuettel.de" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am ..... über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

## 6. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

## 7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den .....

Der Bürgermeister  
(Schreitmüller)

## 8. Kataster

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

Norderstedt, den .....

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
(Dipl.-Ing. W. Patzelt)

## 9. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Barsbüttel, den .....

Der Bürgermeister  
(Schreitmüller)

## 9. Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der Stormarer Beilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 .....

Der Bürgermeister  
(Schreitmüller)

# TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**  
Innerhalb des festgesetzten Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einschließlich der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.**
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßbegrenzungslinie einhalten.
- Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Als Mindestgrößen für Baugrundstücke wird für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**
- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünflächen sind auf Dauer zu erhalten.**
- Sollten zur Erhaltung festgesetzte Bäume und Anpflanzungen aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden können, sind Neuanpflanzungen standortheimischer, landschaftstypischer Arten vorzunehmen.**
- Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Das Niederschlagswasser der Verkehrswegeflächen einschließlich Zufahrten und Stellplätzen ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten oder sollte dies nicht möglich sein, zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

- Dächer**
- Dachform und Dachneigung**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Wohngebäude nur mit geeigneten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm) oder Walmdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 15° und darf maximal 45° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit facher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

- Art der Bedachnungen**  
Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.  
Die Festsetzung zur Art der Bedachnung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Fassaden**  
Mindestens 30% der Fassadenfläche pro Gebäude ist mit roten bis rotbraunen Klinkern herzustellen.
- Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1, Nr. 8 LBO)**  
In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohnung 2 Stellplätze auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

## Hinweise

- Bodenschutz**  
Sollte bei Erdarbeiten auffälliges Bodenmaterial angetroffen werden, so ist dies gemäß den aktuell geltenden technischen Richtlinien (zur Zeit LAGA M20) zu untersuchen und ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten. Der Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises ist in diesem Fall umgehend zu benachrichtigen.
- Artenschutz**  
Beim Abriss von Gebäuden müssen als Maßnahme zur Vermeidung von Verletzungen oder einer Tötung von Individuen unmittelbar vor dem Abriss die Dachschildeln an den Bereichen, wo diese lose liegen per Hand entfernt und die dahinter verborgenen Strukturen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Gegebenenfalls lebend aufgefunden Tiere müssen gerecht geborgen und in ein sicheres Ersatzquartier umgesetzt werden.
- Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormann abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.**

## Sonstige Hinweise

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe (FH) über NN entspricht einer Höhe von 8,50m über Gelände.

Die festgesetzte Traufhöhe (TH) über NN entspricht einer Höhe von 4,3m über Gelände.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Barsbüttel vom 22.02.2018 folgende Satzung über die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1** für das Gebiet **Ortsteil Stenwarde, nordöstlich Bergweg, und südlich der Anliegergrundstücke am Kronshorster Weg**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage von § 13a BauGB durchgeführt.

## Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Stormarer Beilage des Hamburger Abendblattes am ..... erfolgt und zusätzlich am ..... im Internet veröffentlicht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 Stormarer Beilage des Hamburger Abendblattes ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich am ..... im Internet veröffentlicht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung unterrichtet und mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barsbüttel, den .....  
Der Bürgermeister  
(Schreitmüller)

# GEMEINDE BARSBÜTTEL

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.2 AUF DER GRUNDLAGE VON § 13 a BauGB

### FÜR DAS GEBIET

"Ortsteil Stenwarde, nordöstlich Bergweg und südlich der Anliegergrundstücke am Kronshorster Weg"



Entwurf für eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB