

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Barsbüttel, B-Plan Nr. 1.30, 2. Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die Ausnahmen unter § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- a) Die privaten Erschließungswege für Hauptgebäude in 2. Baureihe sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.

04. Höhe baulicher Anlagen

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

Die Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen darf maximal 9,00 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante des 'Rähnwischredders' im Bereich der Grundstücksmitte. Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal zulässige Höhe anzurechnen.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

06. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

07. Flächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die lichte Breite der Zufahrten rückwärtig gelegener Grundstücke hat mindestens 3,00 m zu betragen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Die Dacheindeckung ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Nebenanlagen sind auch mit Gründächern zulässig. Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden hat mit einer Neigung von 30° bis 45° zu erfolgen. Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Nebengebäude und Carports sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen. Für sie sind geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

02. Stellplätze, Garagen, Carports

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasser des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Baumschutzsatzung

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 23. Juni 2011 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 23.06.2011 sind zu beachten.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

05. Landwirtschaftliche Emissionen

Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind in Kauf zu nehmen.