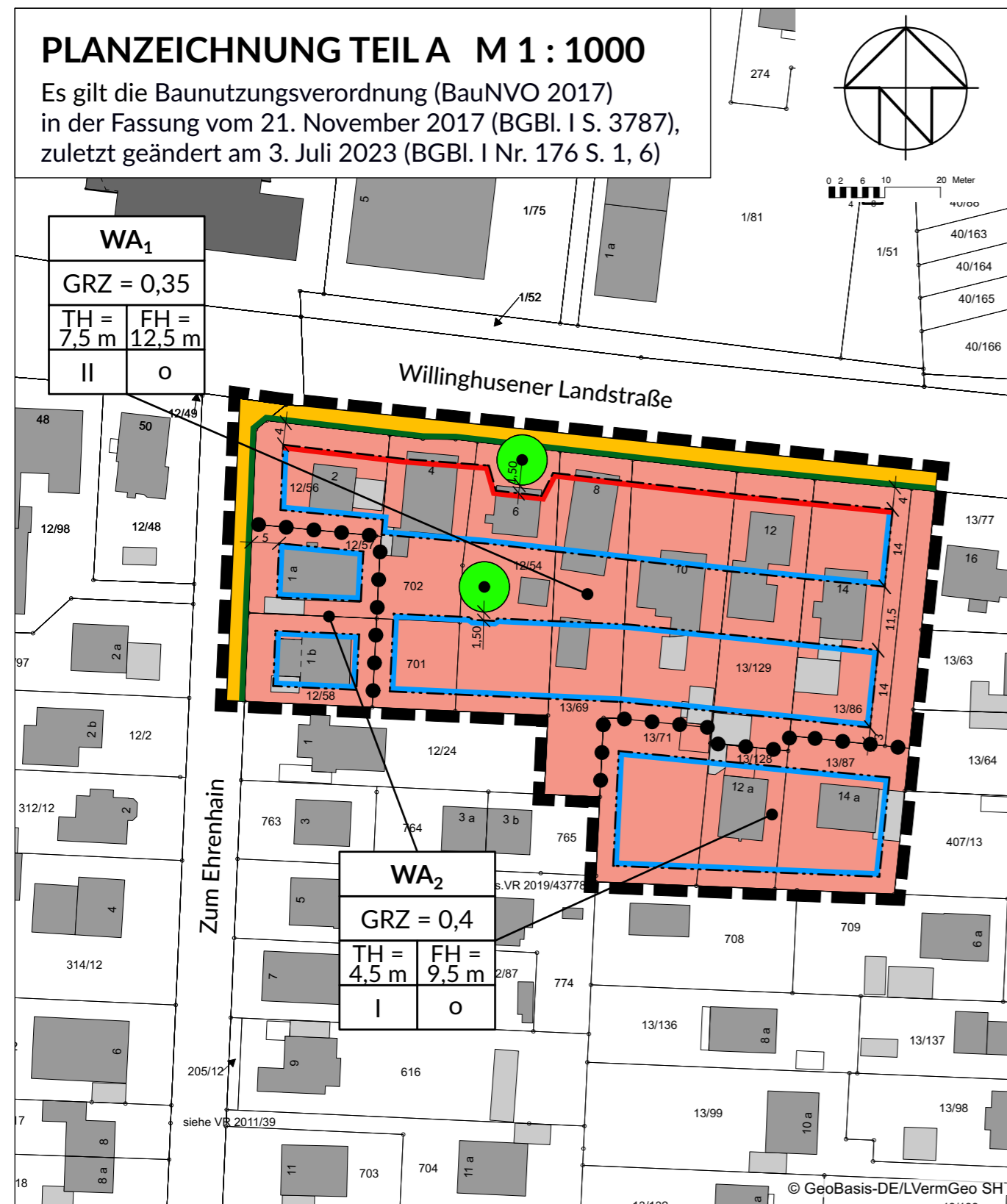


# BEBAUUNGSPLAN NR. 1.63 "WILLINGHUSENER LANDSTRAÙE" DER GEMEINDE BARSBÜTTEL

Für das Gebiet: Ortsteil Barsbüttel, Willinghusener Landstraße 2 bis 14 a, Zum Ehrenhain 1 a und 1 b

## PLANZEICHNUNG TEILA M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEILA

	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; padding: 2px;">WA</span>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
z.B. GRZ 0,35	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
FH = z.B. 12,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH = z.B. 7,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">o</span>	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Baulinie	§ 23 BauNVO
<span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
<span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Straßenbegrenzungslinie	
	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern undsonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB</b>
<span style="color: green; font-size: 1.2em;">●</span>	Bäume, zu erhalten	
	<b>SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN</b>	
<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
<span style="color: black; font-size: 0.8em;">●●●●</span>	Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung	
	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 19/6	Flurstücksbezeichnung	
<span style="background-color: #ccc; border: 1px solid gray; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Bestandsgebäude	
<span style="font-size: 0.8em;">5</span>	Bemaßung	

Alle Maße werden in Metern angegeben

## TEXT TEIL B

- 1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten First- und Traufhöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Straße, die die Grundstücke erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe kann ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 1,5 m auf maximal 5 Prozent der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. Die flächige Begrenzung gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Die festgesetzte GRZ kann bis zu 50% durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen überschritten werden. Ausnahmsweise kann für Zufahrten, die der Erschließung von Stellplätzen oder Wohngebäuden dienen, die festgesetzte GRZ bis zu 75% überschritten werden, wenn die Zufahrten in einem versickerungsfähigem Material hergestellt werden.
- 2.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Die Baugrenzen können durch vollverglaste Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 5 Metern und durch Balkone, Erker und Windfänge bis zu einer Tiefe von 2 Metern überschritten werden.
- 3.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO)**
- 3.1 Zu der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Willinghusener Landstraße müssen Garagen, Caports, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO einen Abstand von mindestens 4 Metern einhalten; abweichend hiervon sind Nebenanlagen in Form von Wärmepumpen und Abstellanlagen für Müllbehälter zulässig.
- Sonst sind Garagen, Caports, offene Stellplätze sowie Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

werden ggf. zum Entwurf ergänzt

- 5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**
- 5.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Willinghusener Landstraße im WA 1 sowie der Straße "Zum Ehrenhain" im WA2 ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hecke kann in einer Breite von bis zu max. 5 m für erforderliche Zufahrten/Erschließungswege unterbrochen werden.
- 5.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang durch gebiets- und standortheimische Baumpflanzungen zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.
- 6.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 (1) Nr. 1 LBO)**
- 6.1 Dächer
- Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Mindesdachneigung von 35° zulässig. Pultdächer sind ausgeschlossen.
- Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von zulässigen Nebenanlagen dürfen auch flache oder flachgeneigte Dächer bis zu 14° Neigung verwendet werden.
- 6.2 Garagen und Carports
- Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen und zu gestalten. Carports sind in Holz ausführen.
- 6.3 Nebenanlagen
- Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen und zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude aus Holz.
- werden ggf. zum Entwurf ergänzt!

### Hinweise zu Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 6.1 - 6.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden

### Hinweise zum Artenschutz

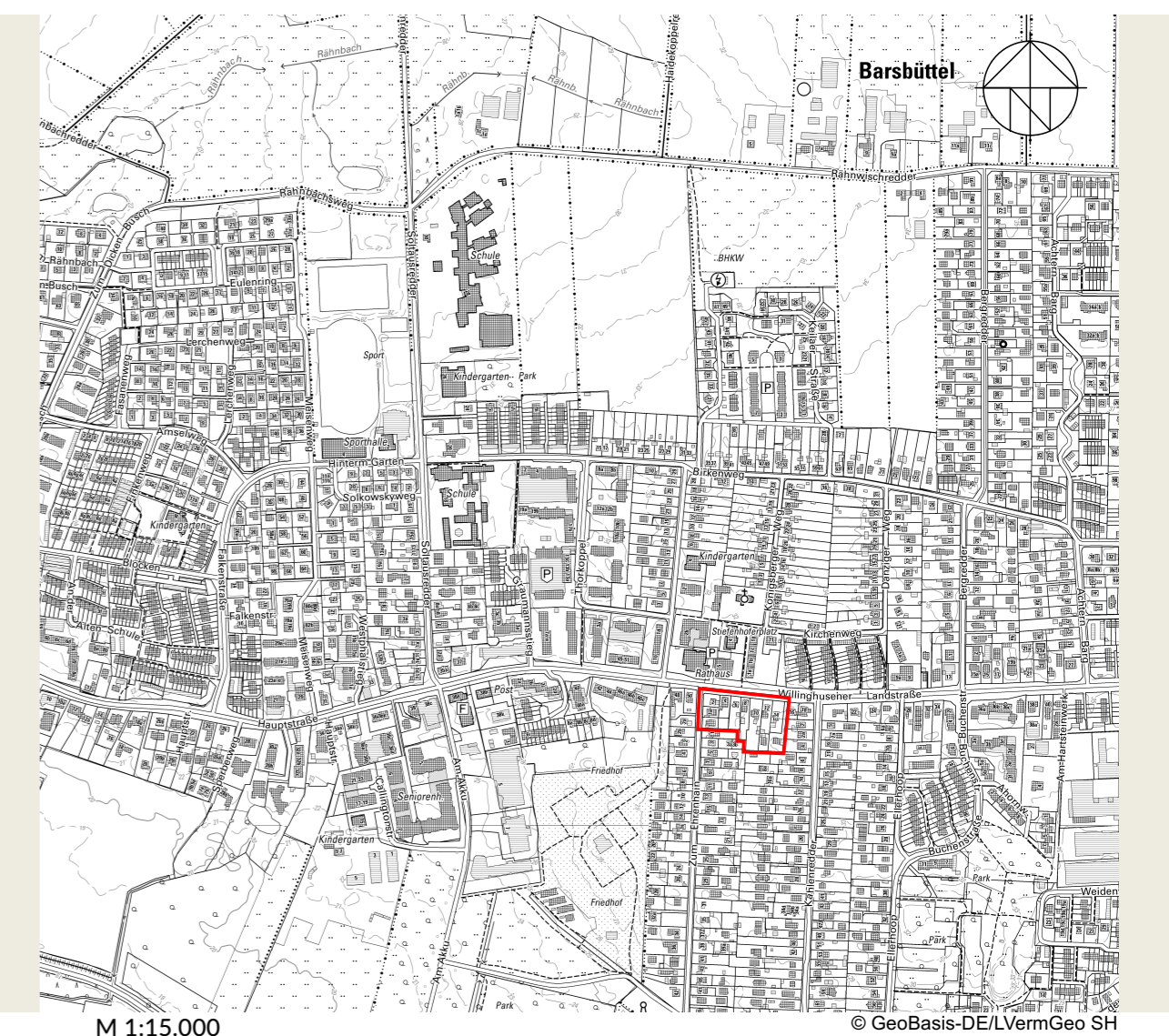
wird zum Entwurf ggf. ergänzt

## VERFAHRENSVERMERKE

wird noch ergänzt

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 1.63, für das Gebiet: "Ortsteil Barsbüttel, Willinghusener Landstraße 2 bis 14 a, Zum Ehrenhain 1 a und 1 b" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



M 1:15.000

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

## GEMEINDE BARSBÜTTEL Bebauungsplan Nr. 1.63 "Willinghusener Landstraße"



Für das Gebiet:  
Ortsteil Barsbüttel,  
Willinghusener Landstraße 2 bis 14 a,  
Zum Ehrenhain 1 a und 1 b

Vorentwurf

040 - 44 14 19  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg  
www.archi-stadt.de  
**ARCHITEKTUR  
+ STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten

Stand: 18.07.2025

Bearbeitung: Gomes Martinho, Trutzenberger

Projekt Nr.: 1796