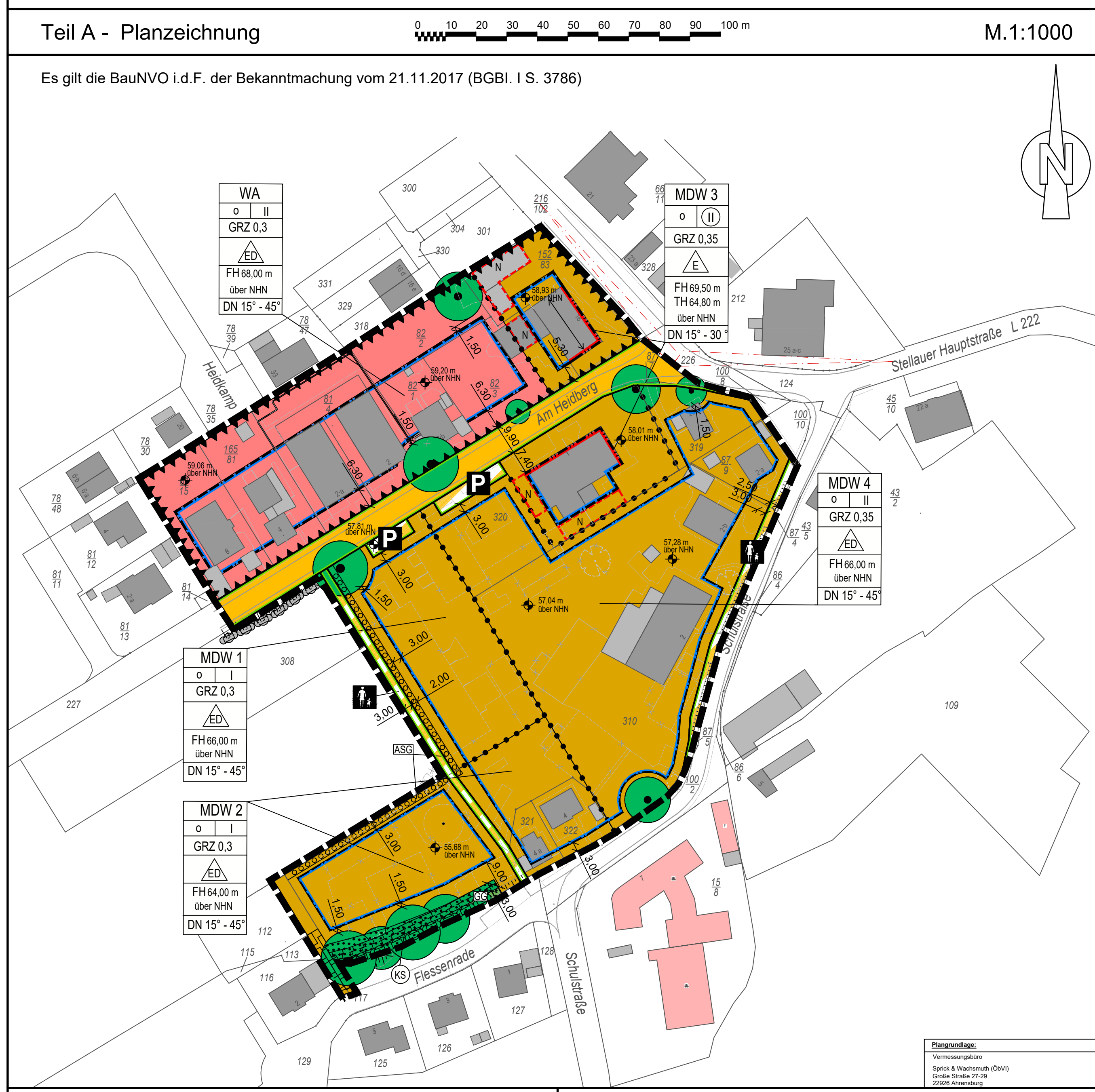


Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 4.13

"Ortsteil Stellau, nördlich Schulstraße, westlich Stellauer Hauptstraße, nördlich Anliegergrundstücke Am Heidberg"



- ### Teil B - Text
- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - Mindestgröße der Baugrundstücke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Sichtdreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Private Freiflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Bedingtes Baurecht**
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 84 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein)
- Stellplätze**
- Dachform, Dachneigung, Firstrichtung**
- Dacheindeckungen**
- Fenster**
- Fassade**
- Einfriedigungen**

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4.13 "Ortsteil Stellau, nördlich Schulstraße, westlich Stellauer Hauptstraße, nördlich Anliegergrundstücke Am Heidberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MDW	Dörfliche Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 BauNVO
FH 69,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 69,00 m (Höhenangaben in m.ü.NHN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baulinie	
—	Baugrenze	
→	Hauptfirstrichtung	
DN 15° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
F	Fußweg	
Grünflächen		
—	Öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
—	Spielplatz	
—	Gestaltungsgrün	
—	Private Grünfläche	
—	Gliederungsgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft		
—	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
KS	Knickschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	Abschirmgrün	
—	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
5,00	Maßangabe in Meter	
N	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen		
—	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
—	vorh. Flurstücksgrenze	
—	künftig entfallende Flurstücksgrenze	
51	vorh. Flurstücksnummer	
—	vorh. Gebäude	
—	künftig entfallendes Gebäude	
—	vorh. Böschung	
—	künftig entfallende Bäume	
—	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
—	Oberkante bestehendes Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

Der Knickstreifen ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Innerhalb des Knickstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich Wohn- und Schlafräume errichtet, so sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den straßenabgewandten Gebäudeselten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den straßenabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

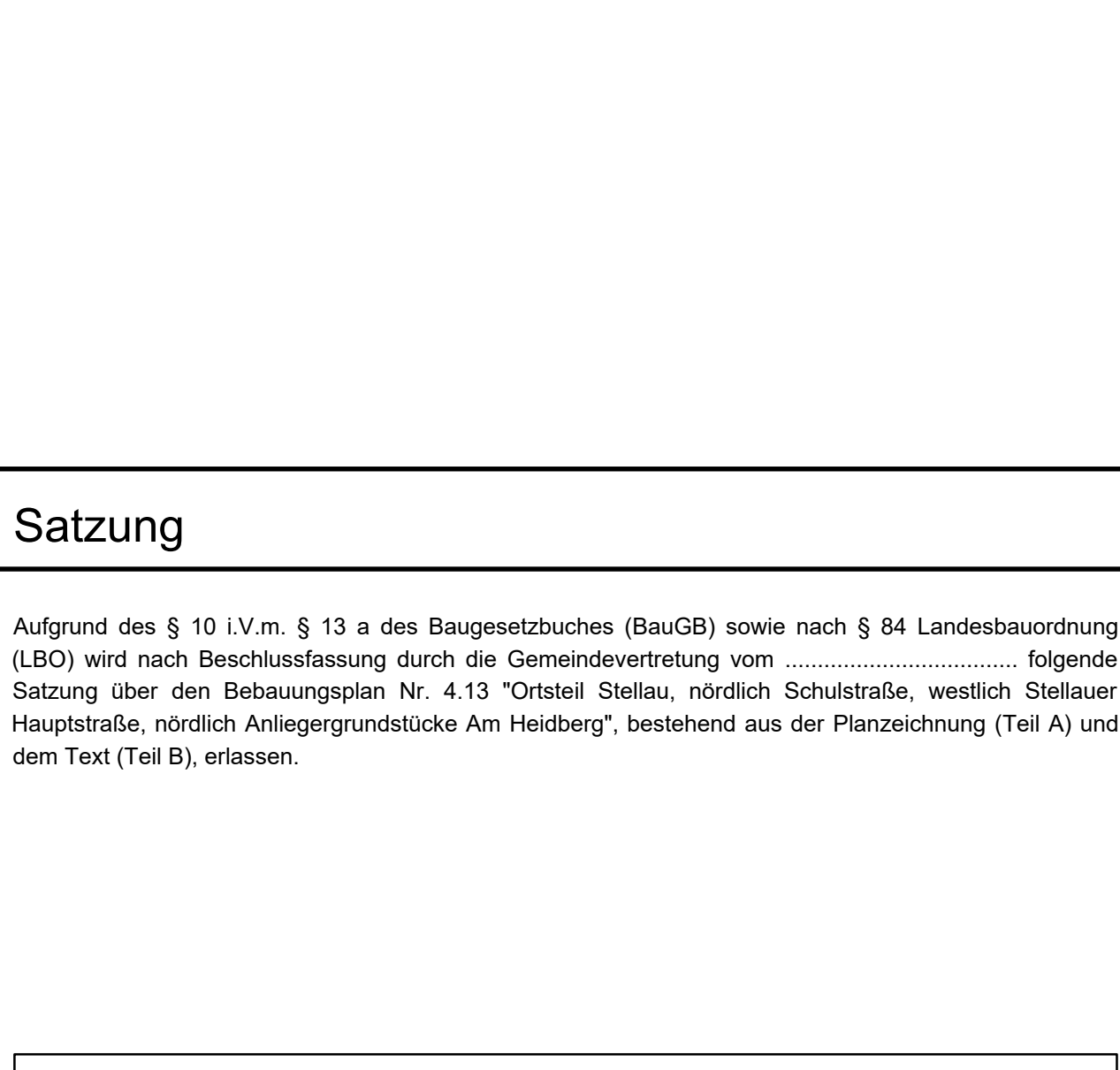
Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (B) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeselten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.

Werden im Plangebiet Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungsanlagen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

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

- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Gemeinde Barsbüttel, Stiefenhöferplatz 1, 22885 Barsbüttel eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind abweichend von den gesetzlichen Fallzeiten gem. § 39 (5) BNatSchG Gebäudeabrisse sowie Baumfällungen und Gehölzrodungen mit einem Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm nur zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig. Zu entnehmende Bäume mit einem Stammdurchmesser über 50 cm sind im Rahmen einer biologischen Kontrolle im Sept./Okt. auf Höhlen zu überprüfen, bei Negativnachweis zu verschließen und können nach Verschluss bis Ende Februar gefällt werden.
Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann auf die Bauteilzeitregelung verzichtet werden.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse ist eine fledermausfreundliche Beleuchtung (z. B. LED, niedrig montiert, Abstrahlwinkel nur nach unten, warmweiße Lichtfarbe) zu installieren. Die Immission von Licht in Gehölze ist zu vermeiden.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel sind für im Rahmen des Baus der Erschließungsstraße entfallende Gebäude insgesamt fünf (5) Nischenbrüterkästen, fünf (5) Meisenkästen und fünf (5) Nistkästen für Gartenerotschwänze an einem geeigneten Standort im Plangebiet anzubringen.
Für Gebäudeabrisse außerhalb der Trasse der zukünftigen Erschließungsstraße sind je Gebäude ein (1) Nischenbrüterkasten, ein (1) Meisenkasten und ein (1) Nistkasten für Gartenerotschwänze im Plangebiet anzubringen.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Rauchschnabe ist bei Gebäudeabrisse die Wiederherstellung von geeigneten Brutplätzen in einem Umkreis von 2 km vom Plangebiet nachzuweisen.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Mehlschnabe sind vor Baubeginn im Rahmen einer CEF-Maßnahme auf der Süd- oder Ostseite von Gebäuden im Plangebiet geeignete Nisthilfen oberhalb des Traufbereichs anzubringen.
Die Anzahl der bezüglich der Rauch- und Mehlschnaben erforderlichen Nisthilfen muss vor Umsetzung der Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter gesondert festgelegt werden.
Als Ersatz für mögliche Wochenstuben und Tagesquartiere von Fledermäusen innerhalb der Gebäude sind vor Baubeginn im Rahmen einer CEF-Maßnahme in der Nähe der entfallenden Gebäude zwei Großraumhöhlen, eine Großraumhöhle sowie 10 Balzquartiere zu schaffen.
Es wird darauf hingewiesen, dass an das Plangebiet angrenzende wertvolle Gehölzbestände, während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind. Es wird auf die DIN 18920 verwiesen.
- Boden**
Vor Bebauung sind die Bodenverhältnisse in den Flächen der Dörflichen Wohngebiete 1 und 2 (MDW 1 und 2) fachgutachterlich auf Ablagerungen und ggf. erhöhte CO₂-Gehalte hin zu prüfen.



Satzung der Gemeinde Barsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 4.13

"Ortsteil Stellau, nördlich Schulstraße, westlich Stellauer Hauptstraße, nördlich Anliegergrundstücke Am Heidberg"

Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB
§ 3(1) § 4(1) § 4(2) § 3(2) § 4(3) § 10

GSP
GOSCH & FRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
Internet: www.gsp-ig.de

23643 Bad Oldesloe
Postfach 4
Tel.: 045 31 67 07 - 0
Fax: 045 31 67 07 - 79
E-Mail: info@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 12.09.2022 / SR

P-Nr.: 19 / 1183