Satzung der Stadt Barmstedt über den Bebauungsplan Nr. 75 - Gewerbegebiet östlich Lutzhorner Landstraße -

für das Gebiet nördlich des Friedhofes, östlich der „Lutzhorner Landstraße“, südlich der „Höllner Landstraße“ und westlich des Höllner Weges“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 "Gewerbegebiet östlich Lutzhorner Landstraße" für das Gebiet nördlich des Friedhofes, östlich der „Lutzhorner Landstraße“, südlich der „Höllner Landstraße“ und westlich des Höllner Weges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG
Bezugssystem: ETRS 89 / UTM32
Aufnahl: Januar 2023 durch Vermessungsbüro Fortkamp, Heidmühlenweg Str. 14 a, 25421 Pinneberg
Lage des Geltungsbereichs: Gemarkung Barmstedt, Flur 3 und 5

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE 1 — Bezeichnung der Teilgebiete z.B.: GE 1

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl als Dezimalzahl hier: GRZ 0,8

GH 12,0 — Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern hier GH 12 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise
hier: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Geh- und Radweg

PW — Pflegeweg für die Regenrückhaltung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität
hier: Trafo

Abwasser

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

R — Zweckbestimmung: Rückhaltebecken

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Knickschutz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: Anpflanzung von 1,20 m hoher Strauchhecken

Anpflanzen: Bäume

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von baulichen Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten sind, hier: Wurzelschutz
Ausnahmen sind zulässig, wenn sie unter Einbeziehung der DIN 18920 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete und Kontingentflächen (Schallschutz) zwischen Kontingentflächen K1 und K2
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit Kennzeichnung der Teilflächen für die Schutzanspruchsgrenzen K1 und K2
gem. Teil B - Text I.7
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauGB)

(A) — Umgrenzung der Flächen, in denen Anpflanzungen auf max. 0,7 m Höhe zu beschränken sind; hier: Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand gem. LWaldG
Regelbreite 30 m
(§ 24 LWaldG)

Anbauverbotszone zur Kreisstraße
Regelbreite 15 m
(§ 9 FStrG)

10. Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Aufgemessener Baumbestand

Aufgemessene Böschungskante

15.0 — Geplante Deckenhöhen in m üHHN
(Höhenbezug für die Festsetzungen ist die Fahrbahnoberkante)

Geplante Fahrbahnkante des Kreisverkehrs

Teil B - Text -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Güter des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des #32-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt, auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden, öffentlichen Verkehrsfläche (mittig vor dem Baugrundstück, gemessen in der Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Daches.

2.2 Überschreitungsmöglichkeit für regenerative Energien

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung von Solar- und/oder Windenergie überschritten werden.

2.3 Ausnahme für technische Anlagen

Ausnahmsweise dürfen, betriebsbedingte technische Anlagen, z. B. Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen die Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Garagen, Carports und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich auf Baugrenzen unzulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

5. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Flächen mit der Kennzeichnung (A) (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen und sichtbehindernde Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen mittig vor der Anpflanzung, ab Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße, in Fahrbahnmitte) nicht überschreiten.

6. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

6.1 Nutzung/Ableitung Regenwasser

Das in den Gewerbegebieten anfallende Niederschlagswasser ist als Prozesswasser zu nutzen oder den Regenrückhaltebecken zuzuführen.

6.2 Wasserdurchlässiger Aufbau

Pkw-Stellplätze und Lagerplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z. B. durch Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. Ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.3 Bodendurchlässigkeit

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Beziehungsweise: DIN Media GmbH, 10787 Berlin, Ausgabestelle: Stadtverwaltung Barmstedt, Fachbereich Bauen und Umwelt) vom Dezember 2006 nicht überschreiten.

Teilfläche	L_{EK}, zum Tag [dB(A)]
K 1	46
K 2	44

Erläuterungen: L_{EK}: Emissionskontingent

II. Festsetzungen zur Grünordnung

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Knickschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Erhaltung der vorhandenen gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks sind zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Die Knickausmestreifen sind der Entwicklung von extensiven Wiesenstreifen zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch einen Mahd zu pflegen, sodass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird.

Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knickausmestreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege beharren werden.

8.2 Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme Ausbesserungen der Knickwälle keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen jedweder Art sind unzulässig. Leitungen dürfen den Knick unterhalb des Knickwalls durchstoßen.

8.3 Unzulässigkeit von Fremdpflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Lückenschließungen und Ersatzpflanzungen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

8.4 Zaun

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Gewerbegebieten durch einen mind. 1,5 m hohen lichtdurchlässigen Zaun an der äußeren der Gewerbegebiete zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

8.5 Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege, sondern sind als Großbäume dauerhaft in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten.

Bei Abgang sind diese gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

8.6 Grundwasserabsenkung

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Grundwasserabsenkung oder zu einer Beeinträchtigen Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

9. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die private Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Knick und Grünflächen hin abgeschirmte LED-Leuchten, sodass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Zulässig sind auch Natriumdampfhochdrucklampen und Natriumdampfniederdrucklampen.

Eine direkte Beleuchtung der Knicks und Gehölze ist unzulässig.

Hinweis: Beleuchtete Werbeanlagen sind gem. Teil B - Text III.16 innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

9.2 Brutkästen

In den Gewerbegebieten sind je Gewerbegrundstück mind. 2 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen, z. B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Marktschwalben.

Die Kästen sind in Süd-Ost-Richtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen und bei Bedarf gleichzeitig zu ersetzen.

Hinweise: Die Mindesthöhe für Mauersegleikasten und Einbausteine liegt bei ca. 6,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.
Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

9.3 Schutz vor Vogelschlag

Für die Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassadenbereiche ab 5 m² Fläche zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen o. Ähnlichem abzusichern.

Hinweis: Ergänzend wird auf das Kapitel Artenschutz unter IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise verwiesen.

10. Anpflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1 Baumpflanzungen im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 65 mittel- bis großkronige Einzelbäume, Stammumfang, mindestens 18 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen offenen Vegetationsfläche mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Bodenvolumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge:
Linde (Tilia in Sorten)
Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

10.2 Heckenanpflanzungen - an der Lutzhorner Landstraße und der Nordstraße

Auf den in Teil - A - Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer mind. 1,5 m hohe heimische, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einer mind. 5,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen 2-reihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen muss 1 m betragen und der Gehölzabstand in jeder Reihe darf max. 0,75 m betragen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Pflanzung von Knischsortenbestrauchern, Thuja und Scheinzypressen ist unzulässig.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Artenvorschläge Heister / Heckengehölze:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Feldahorn (Acer campestre)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

10.3 Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen, offenen Vegetationsfläche mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Bodenvolumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich sind Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze unzulässig. Die zu pflanzenden Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume der Festsetzung 10.4 angerechnet werden.

Artenvorschläge:
Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildobst (Juglans regia)
Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)

10.4 Stell- und Parkplatzbegrünung - Bäume

Nichtüberdachte Pkw-Stellplätze sind mit einem heimischen Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Bodenvolumen und mindestens 12 m² freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der folgenden Pflanzliste empfohlen.

Artenvorschläge großkronige Bäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Waldkiefer (Pinus sylvestris)

Artenvorschläge mittel- und kleinkronige Bäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Wildform Wildbirn (Cordiana in Sorten)
Vogelkirsche (Prunus avium)

10.5 Stell- und Parkplatzbegrünung - Hecken

Nichtüberdachte Pkw-Stellplätze sind ab 5 Stellplätzen an mind. 2 Seiten mit standortgerechten, heimischen Laubhecken einzugrünen.

Im Bereich von Sichtfeldern (Ein- und Ausfahrten) und ggf. auf Stinecken mit Ver- und Entsorgungseinfahrten kann von der Festsetzung abgewichen werden. Dies gilt auch für die Seiten, die an einen Knick grenzen.

Die Baumpflanzen gem. Festsetzung 10.4 können in die Hecke integriert werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Kirschlorbeersträuchern, Thujas und Scheinzypressen ist unzulässig.

Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Artenvorschläge Heister / Heckengehölze:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Feldahorn (Acer campestre)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

10.6 Stell- und Parkplatzbegrünung - überdachte Stellplätze

Alternativ zu den Festsetzungen Nr. 10.4 und 10.5 können die Stellplätze überdacht werden, sofern die Dachfläche zu mind. 80 vom Hundert (80%) mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie bestückt werden. Stellplatzanlagen mit weniger als 70 Stellplätzen können alternativ zum gleichen Anteil begrünt werden.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

Hinweis:
Auf die EWKG - Installationsvorgabe für Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen mit mehr als 70 Stellplätzen und beim Neubau von Gebäuden wird verwiesen.

10.7 Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten sind mind. 30 vom Hundert (30%) der Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude dauerhaft mind. extensiv zu begrünen. Hierfür sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

10.8 Fassadenbegrünung

Im Gewerbegebiet sind 50 vom Hundert (50%) der Fassadenteile der Hauptgebäude größer als 100 m² Fassadenfläche zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 2 x verpflanzt, zu verwenden. Die Anordnung der Pflanzung kann dabei, begründet durch ein gestalterisches Konzept, unregelmäßig erfolgen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Artenvorschläge:
Waldrebe (Clematis alpina)
Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist.

Ausnahmsweise sind alternative, gleichwertige Fassadenbegrünungssysteme zulässig.

10.9 Umsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

Die in B-Plan festgesetzten Pflanzgebote für die Gewerbegebiete sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzgebote für den öffentlichen Verkehrsraum sind spätestens innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlage umzusetzen.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

11. Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG)

Der festgesetzte Baum ist dauerhaft in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO Schl.-H.)

12. Dachmaterialien

Dachmaterialien aus Zink, Kupfer und/oder Blei sind ausgeschlossen.

13. Einfriedungen

Öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den Privatgrundstücken folgende Einfriedungen zulässig:

(a) Laubgehölzhecken min. 0,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind lichtdurchlässige Zäune (nur) zwischen Hecke und Gebäude zulässig.

(b) eine dichte Berankung von mind. 1,00 m hohen lichtdurchlässigen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte; es sind auch Geh- und Radwege gemeint).

In den Schichtbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Absätzen (a) und (b) abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind ausgeschlossen.

Hinweis:
Die grundstücksseitigen Zäune hinter den Hecken sollen so gestaltet werden, dass für kleine Säugetiere die Möglichkeit des Durchquerens bestehen bleibt (z. B. durch einen entsprechenden Abstand zum Boden).

IV. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Zugrundeliegende Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Barmstedt, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.

Anbauverbotszone an der Kreisstraße (§§ 29 und 38 StrWG)
Im Bereich der Kreisstraße sind Hochbauten, ausgenommen Aufschalb der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Anlagen der Außenwerbung, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen den Hochbauten gleich.

Waldabstand
Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Es ist verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Satz 1 gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben sowie für Anlagen der Landesverteidigung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden.
Ausnahmen für die Unterschreitungen des Waldabstandes sind bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde zu beantragen.

Schutz von Bäumen
Bei Baustellaben gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbestanden bei Baumaßnahmen" und die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbestanden bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2017) Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 982 S.

Artenschutz
Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. Nr. 1 bis 3 BNatSchG sind folgende Maßgaben einzuhalten:

- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. zur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Alle Fällungen von Höhlenbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm im Bereich der Höhle sind nach endoskopischer Untersuchung in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis 01.02. des Folgejahres. Das bedeutet, dass vor dem Fällbeginn im Zeitraum vom 20.07. bis 30.11. oder im Zeitraum vom 01.12. bis 01.02. des Folgejahres eine Untersuchung durchzuführen ist.
- Potenzielle Fledermaus-Winterquartiere sind stets auf Besatz zu prüfen.
- Zur Kompensation von Sommerquartieren in entfallenden Knicks wird ein Quartierangebot in räumlicher Nähe zum Eingriffort erforderlich, sofern im Zuge von durchzuführenden Bestandsüberprüfungen von Baumhöhlen Fledermaus-Wochenstuben und Fledermaus-Winterquartieren festgestellt werden sollten.
  Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Plangebiet im Frühjahr / Frühsommer vor der Kniastruktur durch Offenlandvögel besiedelt wird, sind geeignete Vergrämungsmaßnahmen umzusetzen. Bei Bauausführung außerhalb des Zeitraums 01.03. bis 15.08. ist mit keinem Besatz zu rechnen.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermaus- und anderen Tierarten sind nächtliche Arbeiten (22:00 - 06:00 Uhr) grundsätzlich auszuschließen.
  Ausnahmsweise - möglichst zu vermeiden und im Fall des unvermeidbaren Falle - sind Arbeiten während der Nachtzeit nur bei Einhaltung der Maßgaben des § 41a BNatSchG zulässig. Auf Ziff. II.8.9 wird hingewiesen.
- Eingriffe in Grobbäume ab 0,6 m Stammdurchmesser mit Höhlenbildung und Mulmbildung sind nur zulässig, wenn vor dem Eingriff durch qualifiziertes Personal eine Eignungsprüfung auf eine Besiedlung durch den Eremit oder Heldbock erfolgt und eine Freigabe vorliegt.
- Eine Abweichung von den genannten Maßgaben und Zeitraumen bedarf der Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und ggfs. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

Grundwasserverhältnisse
In der Nordwestecke (Ecke Höllner Landstraße und Lutzhorner Landstraße, außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich die Grundwassermessstelle A911, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Trinkwassergewinnungsgebiet
Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwassergewinnungsgebiet und im Einzugsgebiet der Brunnen VIII und IX der Stadtwerke Barmstedt. Es ist nicht auszuschließen, dass es zukünftig in einem Trinkwasserschutzgebiet liegen wird. So greifen schon jetzt ähnliche Regelungen, wie sie für das ausgewiesene Wasserschutzgebiet gelten. Diese Regelungen wirken sich u.a. auf die Bauausführungen, Baumaterialien (z.B. Recyclingbaustoffe), Planung der Entwässerung und evtl. Geothermie Projekte aus.

Ordnungswidrigkeiten
Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung am ..... erfolgt.

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.03.2023 durchgeführt.

3.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.02.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.
Die Stadtvertretung hat am 15.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75, die Begründung sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB für die Dauer der Veröffentlichungsfrist vom ..... bis zum ..... im Internet veröffentlicht. Sie konnten unter folgender Internetadresse eingesehen werden: https://www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de/stadt-barmstedt/bauleitplanung. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Die Bekanntmachung erfolgte am ..... durch ortsübliche Bekanntmachung in der Barmstedter Zeitung und im Internet. Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass mit Inhalt der Bekanntmachung sowie die gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rathaus der Stadtverwaltung Barmstedt während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsicht ausgelegt.

6.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barmstedt, den .....

Der Bürgermeister

7.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Barmstedt, den .....

Der Bürgermeister

8.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barmstedt, den .....

Der Bürgermeister

9.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Barmstedt, den .....

Der Bürgermeister

10.
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Pinneberg, ...

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

12.
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden

kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... orts