

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 6, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für mit dem Wohngebäude verbundene Terrassen pro im Erdgeschoss gelegener Wohnung um max. 30 m² überschritten werden.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Firsthöhe anzurechnen.

04. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen der Baugrundstücke werden festgesetzt:

- für Einzelhäuser 600 m² und
- für Doppelhaushälften 400 m².

05. Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen, blickbehindernde Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der Stemwarder Landstraße zulässig.

06. Versorgungsanlagen

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

- a) Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen.
- b) Im gesamten Plangebiet sind Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) In Wohngebäuden bis zu einem Abstand von 40 m zur 'Stemwarder Landstraße' sind Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

- b) Bei Wohnungen mit Fenstern an den lärmzugewandten oder seitlichen Gebäudeseiten sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise, sichergestellt werden kann.
- c) Für die Räume an den lärmzugewandten und seitlichen Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' (Ausgabe: Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.
- d) Von den Festsetzungen a) - c) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

08. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Für die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. (Empfehlung für die zwei neu anzupflanzenden Bäume: Hainbuche [*Carpinus betulus*], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe.) Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung im Norden festgesetzten Anpflanzflächen sind einreihig mit standortgerechten, heimischen Gehölzen heckenartig zu bepflanzen. (Sorten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Umweltbericht.) Die neu anzulegenden Anpflanzflächen sind ebenso wie die in der Planzeichnung im Südosten als „zu erhalten“ festgesetzten Anpflanzflächen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind jeweils in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden. Gründächer sind zulässig. Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von der Vorgabe zur Dachneigung ausgenommen.

02. Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind in Bezug auf ihre Außenwände, Dachform und -eindeckung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

- a) Als Ausgleich für die Beseitigung eines 55 m langen Knickabschnitts und die Beeinträchtigung von zwei insgesamt 83 m langen Knickabschnitten werden insgesamt 193 m neu angelegter Knick zugeordnet. 150 laufende Meter neu angelegter Knick zwischen den Flurstücken 917 und 915 im Hauptort Barsbüttel sowie 43 m laufende Meter neu angelegter Knick auf dem Flurstück 276 im Ortsteil Stellau.
- b) Für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut 'Boden' wird dem Plangebiet ein Flächenanteil von 1.816 m² aus dem Ökokonto AF 17 der Gemeinde Barsbüttel zugeordnet.

05. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die nachfolgende Frist für das Plangebiet zu beachten, innerhalb derer Eingriffe unzulässig sind:

Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen: 01. März bis 30. September.

Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

06. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Gemeindeverwaltung Barsbüttel, Fachbereich 4 - Bau und Umwelt, Stiefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel, eingesehen werden.