

# 3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2.13 "HAIDKRUGSWEG"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Maßstab 1 : 1000

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>		
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
•••••	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO	Sondergebiet Forschung und Entwicklung	§ 11 BauNVO
z.B. GRZ 0,6	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO
z.B. HA 50	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m bezogen auf NHN	§ 16 und § 18 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
---	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
(LWT)	Versorgungsfläche, Löschwasserteich	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
(P)	Private Grünfläche, Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
(K)	Private Grünfläche, Knickschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
(O)	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
(E)	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
(M)	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(St)	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
(GFL)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets und des Gewerbegebiets zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
(W)	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, hier: Waldabstand	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
(S)	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung sowie von Anpflanzungen freizuhalten ist, hier: Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
(L)	Sonstige Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. LPB IV	Lärmpegelbereiche, vgl. Text (Teil B) Nr. 8	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B. LSB 1	Lärmschutzbereiche, vgl. Text (Teil B) Nr. 2.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## ZEICHENERKLÄRUNG

<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
(K)	Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG
(A)	Anbauverbotszone	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 25 Abs. 1 StVO
(W)	Waldabstand	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 2 LWaldG
<b>III. KENNZEICHNUNGEN</b>		
(H)	Höhenpunkte mit Höhenangaben ü. NHN	
<b>IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE</b>		
(K)	Knick, wegfallend	
(F)	Flurstücksnummer	
(G)	Vorhandenes Gebäude	
(L)	Flurstücksgrenze	

## HINWEISE

**Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2015) der Grundstückseigentümer, Grundstücksbesitzer und der Leiter der Arbeiten.

**Verbotsfristen für Gehölzrodungen**  
Die Rodung von Gehölzen ist vom 15. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht zulässig. Bei Bäumen über 10 cm Stammdurchmesser erstreckt sich die Verbotfrist vom 01. März bis 30. November. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

**Verbotsfristen für Knickrodungen**  
Das Knicken bzw. die Rodung des Gehölzbewuchses ist vom 15. März bis 31. Oktober zum Schutz der Tierwelt nicht zulässig. Das Entfernen des gehölzreifen Walls ist im darauffolgenden Frühjahr ab Mai vorzunehmen. Anderenfalls ist zuvor durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Haselmäuse durch die Knickbeseitigung gefährdet werden.

**Pflegehinweise für Knicks und private Grünflächen**  
Knicks sowie private Grünflächen sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern. Knicks sind, unter Erhaltung von Überhältern, alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Der Knickschutzstreifen ist maximal 2 Mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist unzulässig.

**Verbotsfristen für Abrissmaßnahmen von Gebäudebestand**  
Ein Abriss von Gebäuden und bauliche Veränderungen an Gebäudefassaden sind vom 01. März bis 30. November nicht zulässig. Anderenfalls ist vor Beginn der Abrissarbeiten auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse durch die Baumaßnahme gefährdet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN**  
Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.13 gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Sondergebiet Forschung und Entwicklung**  
Das Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" dient vorwiegend der Forschung und Entwicklung neuer Technologien, Methoden und Prozessen. Allgemein zulässig sind Forschungs-, Labor-, Tagungs- und Wissenschaftseinrichtungen einschließlich der erforderlichen Büros, Werkstätten, Lager und Nebenanlagen.
  - Gewerbegebiet**  
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Lagerplätze sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und Vergnügungstätten ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie der Nahversorgung mit Lebensmitteln dienen.
  - Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" und Gewerbegebiet**  
Im Sondergebiet Forschung und Entwicklung und im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Anlagen oder Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, i (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) für die Teilflächen LSB 1 und LSB 2 zu der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingierung, Dezember 2006).

Teilfläche i	LeK tags dB(A)	LeK nachts dB(A)
Fläche West LSB 1	50	45
Fläche Ost LSB 2	57	45

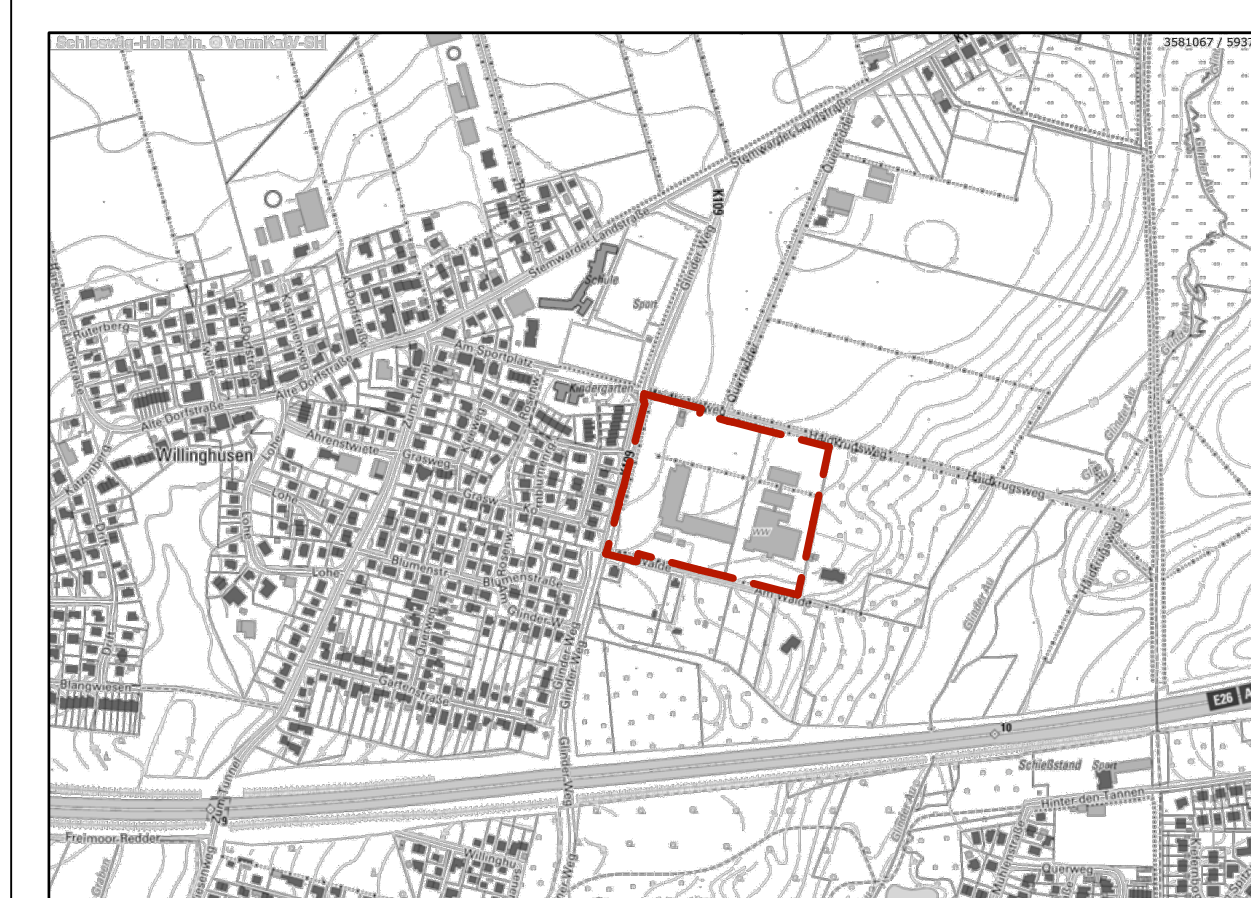
Emissionskontingente in dB(A)/m<sup>2</sup>
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HA) beträgt im Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ 50 m über NHN, im Gewerbegebiet 48 m über NHN. Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen gelten:  
oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut der Gebäude  
unterer Bezugspunkt: die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte nebst zugehörigen Höhenangaben über NHN.
  - Ausnahmsweise kann die Höhe baulicher Anlagen durch technische Aufbauten und Werbeanlagen um bis zu 5 m auf höchstens 20 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Es gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Davon abweichend sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Sondergebiet "Forschung und Entwicklung" und dem Gewerbegebiet Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
  - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze zulässig.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
  - In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Die private Grünfläche „Parkanlage“ ist mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Rasen-/Wiesenfläche mit mindestens 10 Parkbäumen zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubbaumarten vorzunehmen.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Private Grünfläche - Knickschutz) sind mit Ausnahme der Knicks als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche extensiv zu unterhalten und gegenüber dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet sowie der privaten Grünfläche "Parkanlage" einzuzäunen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.
- IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Soweit in dem mit IV bezeichneten Lärmpegelbereich schutzwürdige Nutzungen errichtet werden sollen, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) erfüllen. Von den Anforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- ANPFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Innerhalb der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein abschirmender Gehölzsaum aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. In der nördlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 2 standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt und 14-16 cm Stammumfang zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Im Bereich der ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum mit der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm" zu pflanzen.
  - Im Gewerbegebiet sind 5 standortgerechte heimische Laubbäume mit der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm" zu pflanzen.
  - Für anzupflanzende Bäume innerhalb versiegelter Flächen ist pro Baum eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Der innerhalb der Umgrenzung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gelegene Gehölzstreifen ist in seinem Charakter als abschirmender naturnaher Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Durch Abgang entstehende Lücken sind durch Neupflanzungen auszufüllen.
- FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
  - Nachbar- und straßenseitige Einfriedungen sind bis 2,20 m Höhe zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung ordentlich bekanntgemacht.
- Barsbüttel, den .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister  
Thomas Schreitmüller)
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- ..... den .....
- (Siegelabdruck) (Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur)
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.
- Barsbüttel, den .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister  
Thomas Schreitmüller)
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Barsbüttel, den .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister  
Thomas Schreitmüller)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.13 "Haidkrugsweg" für den Bereich nördlich Am Walde, östlich Glinde Weg, südlich Haidkrugsweg und westlich Glinde Au, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1:10 000

## SATZUNG DER GEMEINDE BARSBÜTTEL ÜBER DIE DRITTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2.13

für das Gebiet  
nördlich Am Walde  
östlich Glinde Weg  
südlich Haidkrugsweg  
und westlich Glinde Au

Datum: Fassung vom 16.11.2015  
Verfahrenstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung  
Planungsbüro: Evers & Stadt  
Küssner | Planer