

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3787).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 4(2) Nr. 3 BauNVO regelhaft zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3(4) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Gebäude werden, bezogen auf Normal-Null, maximale Höhen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF EG) der Gebäude werden, bezogen auf Normal-Null maximale Höhen festgesetzt. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Geschossigkeiten

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf, abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO um mehr als 50%, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.

**3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Lärmschutz § 1 (4) Nr. 2 BauNVO, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**



Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende

Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

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

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und § 50 LBO SH

4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Zufahrten und Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit 1 Stellplatz, bei Wohneinheiten größer als 60 m² 2 Stellplätze zu schaffen.

Es sind 0,2 Besucherparkplätze je Wohneinheit, mindestens aber 9 Besucherparkplätze im Plangeltungsbereich unterzubringen.

B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die auf dem westlich angrenzenden Grundstück stehenden und mit ihrem Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinragenden Bäume sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

Die Flächen unterhalb der Baumkronen der auf dem westlich angrenzenden Grundstück stehenden Bäume sind von Versiegelungen frei zu halten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. Ausnahmsweise sind baubedingte Abgrabungen oder geringfügige Versiegelungen zulässig, sofern sie wurzelschonend in Handschachtung und unter fachlicher Begleitung eines Baumpflegerers durchgeführt werden.

An der westlichen Baugrenze ist zu prüfen, ob im Rahmen der Baustellenvorbereitungen und der Bauausführung Wurzelräume von Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, betroffen und gesonderte Schutzmaßnahmen im Wurzelraum vorzusehen sind. Bei Erfordernis sind diese vor Beginn der Bauausführung zu beachten.

Die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

6. Örtliche Bauvorschrift (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

6.1 Geltungsbereich:

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.56.

6.2 Dachform und –neigung, Dacheindeckung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von 0° - 17° zulässig. Flachdächer sind mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung zu versehen.

6.3 Fassadengestaltung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Die Verkleidung der Außenhaut der Hauptbaukörper ist ausschließlich in Putz und Verblendmauerwerk zulässig. Eine Kombination beider Materialien ist zulässig.

Fassaden aus Verblendmauerwerk und Putzfassaden sind ausschließlich in den unter Ziffer 6.4 aufgeführten Farben zulässig

6.4 Farbtöne

Für Fassaden aus Verblendmauerwerk sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun)

Farbton Braun: 8003 (Lehmbraun), 8007 (Rehbraun), 8028 (Terrabraun)

Für Putzfassaden sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß)

Farbton Grau: 7035 (Lichtgrau), 7001 (Silbergrau), 7038 (Achatgrau), 7032 (Kieselgrau)

6.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie sich in die Dach- und / oder Wandflächen eines Gebäude integrieren oder Bestandteil des Terrassendaches sind. Aufgeständerte Anlagen sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,50 Meter von der Traufe zurückgesetzt sind.

6.6 Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 84 (1) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 6.2 bis 6.5 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

D. Hinweise

7.1 Hinweise zum Artenschutz

Die Baufeldvorbereitungen sind in einen Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeiten zu legen, die von Anfang März bis Ende August andauern. Anderenfalls ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass sich Vogelbruten auf der Fläche befinden.

Gehölzschnitte sind in den Zeitraum Anfang November bis Ende Februar zu legen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, dass in den Gehölzen Vogelbruten oder Haselmäuse vorhanden sind.

Der Gehölzschnitt im Winter ist per Hand durchzuführen. Die Entfernung des Wurzelwerks ist im darauffolgenden Frühjahr ab Mai vorzunehmen. Anderenfalls ist zuvor durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Haselmäuse durch ein Befahren oder Rodungsarbeiten gefährdet werden.

7.2 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG Schleswig-Holstein unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

7.3 Kampfmittel

Vorkommen von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

7.4 DIN 4109

Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau wird im Rathaus der Gemeinde Barsbüttel zur Einsicht bereitgehalten.

7.5 Überplanung von Teilbereichen rechtskräftiger Satzungen

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.56 werden Teile der Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1.39 auf einem Teil des Flurstücks 46/1 überplant und sind nicht mehr anzuwenden.

7.6 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung sind innerhalb des Plangeltungsbereiches mindestens zwei Löschwasserhydranten vorzusehen.