

# TEXT (TEIL B)

Gemeinde Barsbüttel, BPL 4.1, 1. Änd.

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(BauGB, BauNVO)

### **01. Art der baulichen Nutzung**

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

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **02. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 31 Abs. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- a) Die GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- b) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

### **03. Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe (FH) sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkt (HBP).
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

### **04. Mindestgrößen der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Plangebiet beträgt für Einzelhäuser pro Wohngebäude 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften pro Wohngebäude 400 m<sup>2</sup>.

### **05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Je Einzelhaus sind im WA 2 maximal sechs Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **06. Versorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB, § 14 BauNVO)

- a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die

hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind vollständig flächendeckende und dauerhaft begrünte Dächer.

- b) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
- c) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

#### **07. Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist über grundstückseigene Versickerungsanlagen zu beseitigen. Die Regenwasseranlagen sind nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen/Teichen mit einem Anschluss an die Versickerungsanlagen ist zulässig.

#### **08. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- b) Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten oder -schüttungen sind innerhalb des Bereiches zwischen den straßenseitig zugewandten Baugrenzen, einschließlich ihrer auf die seitlichen Grundstücksgrenzen projizierte Verlängerungen und den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, unzulässig. Von der Regelung ausgenommen ist die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen. In den rückwärtigen Bereichen ist diese Freiflächengestaltung auf maximal 2 % der Grundstücksfläche zu begrenzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen.
- c) Stellplätze und deren Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

#### **09. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt zugunsten der Anlieger, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Barsbüttel.

#### **10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens dem nachfolgend genannten Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, entsprechen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	35 dB

- b) Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
- c) Die Grundrissgestaltung hat so zu erfolgen, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zu den Fronten hin angeordnet werden, für die Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Ausnahmsweise sind passive Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume in Verbindung mit schallgedämpften Lüftungsanlagen zulässig. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III zu führen.
- d) Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

### **01. Dächer**

Die Dachneigung muss im Plangebiet mindestens 30 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Im Plangebiet sind spiegelnd glasierte Materialien als Dacheindeckung mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform,-neigung und -farbgestaltung abgewichen werden.

### **02. Doppelhäuser**

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

### **03. Dachbegrünung für Carports und Garagen**

Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

### **04. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Sichtschutz in Vorgärten ist nur als Hecke zulässig.

## 05. Stellplätze, Garagen, Carports

Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 50 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen. Die Wohnfläche ist nach der 'Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche' (Wohnflächenverordnung - WoFIV) zu ermitteln.

## 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 unbekannt 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 Grundwasser des Kreises Stormarn anzuzeigen.

### 03. Baumschutzsatzung

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 14. September 2022 eine Baumschutzsatzung erlassen (Satzung der Gemeinde Barsbüttel zum Schutz des Baumbestandes). Damit sind im Geltungsbereich alle von der Satzung erfassten Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 95 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sowie Ersatzpflanzungen nach § 8 ohne Rücksicht auf den Stammumfang geschützt. Diese Bäume sind zu erhalten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung vom 14. September 2022 sind zu beachten.

### 04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und der Fällung von Großbäumen (> 40 cm Stammdurchmesser) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

### 05. 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.

### 06. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

**07. Schutz des Oberbodens und des Untergrundes**

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Überschüssiger Boden ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Belastete Böden sind fachgerecht zu entsorgen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

**08. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen**

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

**09. Einsichtnahme in Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. Ä.) können während der Öffnungszeiten und nach Vereinbarung im Rathaus der Gemeinde Barsbüttel, Stiefenhoferplatz 1, 22885 Barsbüttel eingesehen werden.

**10. Schutz der Umgebung**

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

**11. Versickerung von Niederschlagswasser**

Sollte bei einem Grundstück nachgewiesenermaßen nur eine Teilversickerung möglich sein (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 08), ist wegen der Auslastung des bestehenden Regenwasserkanalnetzes damit zu rechnen, dass im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung Einrichtungen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zur Auflage gemacht werden. Es könnte sein, dass dies nur dann möglich sein wird, wenn die Bestandsgrundstücksentwässerung in die Rückhaltung mit einbezogen wird.