

# Satzung der Stadt Barmstedt über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wohngebiet Jittkamp / Nappenhorn" für das Gebiet nördlich der Straße „Nappenhorn“, östlich und südlich „Jittkamp“ und westlich der „Hellwieser Chaussee“

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 für das Gebiet nördlich der Straße „Nappenhorn“, östlich und südlich „Jittkamp“ und westlich der „Hellwieser Chaussee“, 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000



### 6. 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Hecken

### 7. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, mit Einschränkungen für die Bebauung hier: Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

### II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Wurzelschutzbereiche (= Kronenaufbereich zuzüglich 1,50 m) der im B-Plan Nr. 65 festgesetzten Bäume

Sichtdreiecke (gem. RAST 06)

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

aufgemessener Baumbestand

## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer  
FH 8,5 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern  
TH 4,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Offene Bauweise  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
GR Geh- und Radweg  
Verkehrsberuhigter Bereich

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

Private Grünfläche  
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung hier: Versickerungsfläche mit Rückhaltfunktion

### I.7. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Flächen mit Einschränkungen für die Bebauung (Sichtdreiecke) dürfen bauliche Anlagen und Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

### I.8. Boden- und Gewässerschutz

Auf den Baugrundstücken sind nicht überdachte PKW- Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

### II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### II.1. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; § 84 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1,0 m hohe lebende Laubgehölzhecken (gemessen ab Fahrbahnoberkante) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Ebenfalls zulässig sind max. 1,0 m hohe Friesenwälle oder eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

#### Artenvorschlage:

Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Feldahorn (Acer campestre)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Liguster (Ligustrum vulgare)

#### Artenvorschlage Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (Hedera helix)  
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')  
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)  
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

#### II.2. Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Kronbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzuhauen und dauerhaft zu begrünen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

#### Artenvorschlage:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten.  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Ahorn (Acer in Arten)  
Rothdorn und Weißdorn (Crataegus in Arten)  
Schwed. Mehlbeere (Sorbus x intermedia)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

#### II.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

##### II.3.1

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der landschaftsbestimmenden Baumreihen. Bodenversiegelungen sowie Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind innerhalb der Flächen unzulässig.

##### II.3.2

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen im Plangebiet und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

##### II.3.3

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Grundstücksbeleuchtung in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen insektenfreundliche Außenleuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zu den in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen und Bäumen abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diesen Flächen und auf die Baumkronen vermieden werden.

#### Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst ger. LED-Lichtanteilen im ultravioletten Bereich. Möglich sind z.B. warmweiße LEDs mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar.

#### II.4. Erhaltungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt der Strauchhecke sind die Gehölze für Dauer auf einem mindestens 2,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Lückige Abschnitte dürfen mit standortgerechten heimischen Sträuchern ergänzt werden.

Auf Festsetzung I.7. Sichtdreiecke wird verwiesen.

#### Artenvorschlage:

Feldahorn (Acer campestre),  
Hainbuche (Carpinus betulus),  
Rotbuche (Fagus sylvatica),  
Weißdorn (Crataegus monogyna),  
Hasel (Corylus avellana)  
und weitere Arten der regionalen Knickgehölze.

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

#### III.1. Dächer und Fassaden

##### III.1.1

Für die Dächer und Fassaden angrenzender Gebäude (Doppelhäuser) sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

##### III.1.2

Anlagen zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind allgemein zulässig; Unzumutbare Belastigungen der Nachbarn durch Spiegelungen/Blendung sind zu vermeiden.

### III.2. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Niveausprung in Form einer Abbschöpfung herzustellen.

### III.3. Vorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verfertigten, Hauptgebäuden.

### IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

#### IV.1. Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet „Barmstedt“ mit der Einstufung Schutzzone III A.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Ländereinigungsabfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)“ einzuhalten.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Bei der Errichtung von Erdwärmegevinungsanlagen kann es in einem Wasserschutzgebiet zu Einschränkungen kommen.

#### IV.2. Schutz von Bäumen

Im in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Kronenaufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) der Großbäume sind bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

Es wird zudem auf die Festsetzung II.3.1 verwiesen (Ausschluss von Versiegelungen und Nebenanlagen innerhalb der Maßnahmenflächen).

Bei der Durchführung der Bauliktigkeiten sind für Bäume die Eingriffsminimierenden Vorgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der ZTV-Baumpflege (2006) „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.) einzuhalten und umzusetzen.

#### IV.3. Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.10.2016. 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 in Form einer Auslegung von 01.02.2021 bis einschließlich 15.02.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 30.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55, 3. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis zum 04.11.2021 (einschließlich) während der Dienststunden: montags, dienstags, donnerstags jeweils von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr (mittags jeweils zwischen 12.30 und 13.30 Uhr geschlossen) sowie mittwochs und freitags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter <http://www.vgbarmstedt-hoernekirchen.de/VerwaltungsgemeinschaftRathaus/Bekanntmachungen> ins Internet eingestellt.

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 .....

### 7.

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

Uetersen, .....

Offertl. best. Vermessungsingenieur

### 8.

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

Barmstedt, den .....

Die Bürgermeisterin

### 9.

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 .....

Die Bürgermeisterin

### 10.

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

Barmstedt, den .....

Die Bürgermeisterin

### 11.

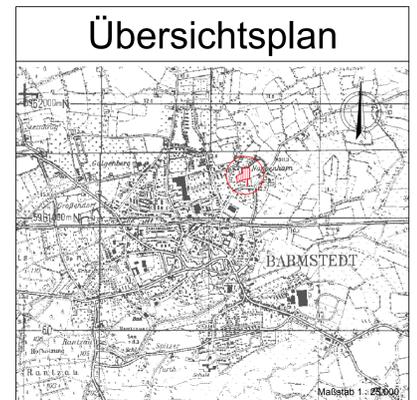
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 77 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am

..... bis .....  
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 in Kraft getreten am

.....

Barmstedt, den .....

Die Bürgermeisterin



<b>Stadt Barmstedt</b> <b>Bebauungsplan Nr. 77</b> - Wohngebiet Jittkamp / Nappenhorn -		
Verfahrensstand Phase Maßstab	off. Auslegung 2 1 : 1000	
Arbeitsstand	29.09.2021	
bearbeitet Sep. 2019 An.	gezeichnet Sep. 2019 An.	geprüft Sep. 2019 AnDa.
		Projekt Nr. <b>BAR17001</b>
beraten · planen · entwickeln · gestalten Kellerei 49 25432 · Pflanzweg 25432 Barmstedt · Tel. (04101) 821 19 72		Blattgröße 0,89 x 0,95 = 0,85 qm