Satzung der Stadt Barmstedt über den Bebauungsplan Nr. 79 "Wohngebiet nordöstlich Norderstraße"

für das Gebiet in der "Norderstraße" (nördlich), südlich der AKN-Bahnlinie, westlich der Straße "Mittelweg" und nördlich der "Geschwister-Scholl-Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.02.2024 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Wohngebiet nordöstlich Norderstraße" für das Gebiet in der "Norderstraße" (nördlich), südlich der AKN-Bahnlinie, westlich der Straße "Mittelweg" und nördlich der "Geschwister-Scholl-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA1 — Bezeichnung der Teilgebiete, z.B. WA1

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl als Dezimalzahl, z. B. GRZ 0,4

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
z.B. I = 1 zulässiges Vollgeschoss

OK 4,5 — Höhe baulicher Anlage als Höchstmaß - Oberkante Dach
z.B. OK 4,5 = Oberkante Dach 4,5 m

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

a — abweichende Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

V G/R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigter Bereich (V) oder Geh- und Radweg (G/R)

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser
hier: Regenrückhalteraum

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

Öffentliche Grünfläche

7. 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)

Bäume mit Erhaltungsfestsetzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (gilt nicht für Einfriedungen), hier: Wurzelschutzbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Schallschutzmaßnahmen (Text I.7)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Fläche zur Anlage einer bepflanzten aktiven Lärmschutzanlage gem. Teil B - Text I.7.1 und II.6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Fläche in denen Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm zu ergreifen sind gem. Teil B - Text I.7.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: teilverfüllte ehemalige Kiesgrube
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

X — Grundwassermessstelle

Sichtdreieck

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand / fortfallender Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Eingemessener Baumbestand

Teil B - Text -

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

I.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1
Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,60 m betragen, gemessen ab Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße vor dem Baugrundstück in Grundstücks- und Straßenmitte.

I.2.2
Die Gebäudehöhe (= Oberkante Dach) ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.
Als Oberkante Dach gilt der senkrechte Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Daches. Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben unberücksichtigt.

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² je Grundstück überschritten werden.

I.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude gemäß der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß LBO (SH) zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

I.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 2 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

I.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

I.6.1
Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen mit Punktfundamenten.

I.6.2
Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang öffentlicher Verkehrsflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle) und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

I.7. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.7.1
Innerhalb der in Teil A - Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (gelbe Dreiecke) ist ein 165 m langer und 5 m hoher Lärmschutzwall, eine -wand oder eine Kombination aus beidem anzulegen. Höhenbezugspunkt ist die künftige Fahrbahnoberkante der Norderstraße im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße, gemessen in Fahrbahnmitte.

I.7.2
Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung - Abbildungen 6 und 7 - aufgeführt.

Von Absatz 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

I.7.3
Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm tags sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches (lila gestrichelt) an den lärmzugewandten (nördliche) Fassaden und Seitenfassaden (östliche und westliche Fassaden) vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von Absatz 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus tatsächlicher Sportlärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der 18. BImSchV eingehalten werden.

Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung, Am Markt 1, 25355 Barmstedt zur Einsicht bereitgehalten.

I.8 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

I.8.1 Entwässerung WA1
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Mulden und/oder Mulden-Rigolen-Elemente zu versickern. Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik (DWA-Arbeitsblatt A-138) zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass bei Berücksichtigung eines Niederschlags-Wiederkehrintervall „T" von 10 Jahren kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt.

I.8.2 Entwässerung WA2
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Schachtversickerungsanlagen zu versickern. Die Sickerhorizonte im Schacht sind dabei so tief anzuordnen, dass die Bodenauffüllungen komplett durchstoßen werden und das Niederschlagswasser direkt dem anstehenden Sand zugeführt wird.

Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik (DWA-Arbeitsblatt A-138) zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass bei Berücksichtigung eines Niederschlags-Wiederkehrintervall „T" von 10 Jahren kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt.

I.8.3 Wasser- und luftdurchlässige Flächen
Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze, Fahrwege und die Feuerwehrumfahrungen außerhalb befestigt Lagerflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

I.8.4 Bodenverdichtung
Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

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

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

II.1.1 Artenschutz: Nistkästen

Im WA 1 sind mind. 5 künstliche Fledermausquartiere an Großbäumen und / oder an entstehenden Gebäuden zu installieren. Die Kästen sind in Süd-, Ost- oder Westrichtung, in 2 bis 5 Metern Höhe anzubringen.

In der Nähe der Fledermaushöhle/n ist jeweils mind. 1 Vogelnistkasten für Gebäudebrüter zu installieren. Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:
Empfehlenswerte wären weitere Nistkästen für bedrängtere Arten, z.B. für Stare, Gartenrotschwanz und Grauschnäpper.

II.1.2 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Außenflächen hin abgeschirmte Leuchten.

Hinweis:
Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße" LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

II.1.3 Artenschutz - Fledermäuse

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

Fällung von potenziellen Fledermaus-Quartierbäumen (=> solche mit Höhlen, abgelösten Rindenpartien, Astausbrüchen und ähnlichen Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse) und Arbeiten an Gebäuden / Gebäudeteilen mit potenziellen Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen nur zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Arbeiten zum Abriss von frostfreien Bestandsgebäuden zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars bedürfen der Überprüfung auf ggf. Fledermauswinterquartiere. Im Fall eines Quartiernachweises sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen dieser lokalen Vorkommen zu ergreifen. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Eine Bestandsüberprüfung darf nicht älter als 5 Kalendertage vor Baubeginn sein.

II.1.4 Umsetzung
Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

II.2 Erhalt von Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 16 -18 cm zu pflanzen.

Der Ersatzbaum muss in der Nähe des abgängigen Baumes gepflanzt werden; die maximal zulässige Abweichung vom Standort des abgängigen Baums beträgt 5 m.

II.3 Begrünung von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.3.1
Auf privaten, nichtüberdachten, ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschlag:
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

II.3.2
Private nichtüberdachte, ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch einreihige Schnittheckenpflanzungen (Bedarf 3-4 Pflanzen/ lfd. m) aus Laubgehölzen (Höhe 70 - 100 cm) dicht einzugrünen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

II.4 Heckenanpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Hecken ist auf einem mindestens 2,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen eine mind. 1,20 m hohe Hecke durch Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: Kirschlorbeersträucher sind nicht heimisch.

Artenvorschläge zur Heckenanpflanzung:
Hainbuche (Carpinus betulus),
Feldahorn (Acer campestre),
Stieleiche (Quercus robur),
Rotbuche (Fagus sylvatica),
Weißdorn (Crataegus monogyna).

II.5 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück im WA 2 ist mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im WA 1 sind mindestens 5 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm	- Obstsorten
Ahorn	- Acer in Arten
Rotdorn und Weißdorn	- Crataegus in Arten
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Zier-Apfel	- Malus
Zier-Kirsche	- Prunus

II.6 Anpflanzung auf dem Wall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Lärmschutzwall innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Anlage einer bepflanzten aktiven Lärmschutzanlage ist an den Außenseiten mit einer Mutterbodenlage von mindestens 0,30 m Stärke herzustellen und an der von der Bahnlinie abgewandten südlichen Seite auf 70 % der Fläche ausschließlich mit Laubgehölzen in einer Dichte von 1 Gehölz je m² Fläche der Wallböschung zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten.

Zur Sicherung der technischen Anlage ist die Errichtung einer offenen Abzäunung mit einer Höhe von bis zu 2,0 m innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Lärmschutzwall /-wand" zulässig.

Geeignete Arten für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind:
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna und C. laevigata)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)

II.7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) / Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

II.7.1
Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sind mind. 50 % der **Dächer von Hauptgebäuden** zu begrünen.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen mit einem Mindestsubstrataufbau von 20 cm können doppelt auf den Mindestbegrünungsanteil angerechnet werden.

II.7.2
Im allgemeinen Wohngebiet **WA 2** sind mind. 50 % der **Dächer von Hauptgebäuden** entweder mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen oder zu begrünen.

Für die Dachbegrünung sind die Dachflächen mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Intensivbegrünte Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

II.7.3
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die **Dächer von Carports und Garagen** mit einem mindestens 13 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zur versehen und extensiv zu begrünen.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO)

III.1 Dächer und Fassaden

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

III.2 Flächige Begrünung

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 mind. 40 %; WA 2 mind. 55%) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

III.3 Ausschluss von Schottervorgärten

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

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Vorderfront des Hauptgebäudes.

III.4 Müllbehälter

Von den öffentlichen Verkehrsflächen (dazu zählt auch der Geh- und Radweg) einsehbare Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

III.5 Einfriedungen
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung der mind. 1,0 m hohen Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab Fahrbahnoberkante der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

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

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
Hinweis: Kirschlorbeersträucher sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

III.6 Private Stellplätze

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Tabelle.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Wohngebäude für betreutes Wohnen mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 0,5 je Wohneinheit	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer und überdachter Stellplatz je Wohneinheit

IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB, Hinweise

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Barmstedt, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.

IV.2 Schutz von festgesetzten Bäumen

Bei der Durchführung der Bautätigkeiten sind für die im B-Plan festgesetzten 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 Externe Kompensationsfläche

Für die Bereitstellung von 4.413 m² Kompensationsfläche bzw. Ökopunkten sind Kosten für die Bereitstellung aus dem stadteigenen Ökokonto zu berücksichtigen.

IV.4 Bodenhygiene, Tragfähigkeit

Der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich einer nur teilverfüllten ehemaligen Kiesgrube (ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden). Die Fläche wird als Altablagerungsfläche BAR-04 bei der unteren Bodenschutzbehörde geführt. Die Fläche ist keine Altlast im Sinne des BBodSchG. Diese Fläche wird im Archiv A2 bei der unteren Bodenschutzbehörde geführt.

Die Grube wurde vorwiegend im südlichen Bereich mit bauschutthaltigem, humosem Sand und bauschutthaltigem Schluff/ Lehm verfüllt. Im Südwesten wurden größere Mächtigkeiten Pflanzenreste und müllartige humose Ablagerungen verfüllt. Die Auffüllung weist zumeist keine ausreichende Tragfähigkeit für die geplante Nutzung auf.

Zur Erschließung und Baureifmachung des Geländes müssen größere Mengen Auffüllung abgegraben/ausgekoffert und der fachgerechten Verwertung zugeführt werden.

Die Schadstoffbelastung der Auffüllung ist großflächig gering. Kleinräumig lokal sind jedoch auch höhere Schadstoffbelastungen mit MKW, Blei, Zink und PAK nachgewiesen und auch an anderer Stelle nicht ausgeschlossen.

Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Maßnahmen des der Begründung angehängten Bodengutachtens Kapitel 9 ab Seite 20ff in Eigenverantwortung der Bauherren durchzuführen. (vgl. Ingo Ratajczak: Orientierende Erkundung B-Plan 79, Barmstedt; Holtsee, Juli 2020)

Weiterhin ist die konkrete Baugrundeignung grundstücksbezogen und an der tatsächlichen zukünftigen Bebauung ausgerichtet durch Baugrundgutachten zu erkunden und die erforderlichen Gründungsmaßnahmen gemäß konkretem Baugrundgutachten umzusetzen.

IV.5 AKN

Entsprechend einer Stellungnahme der AKN vom 17.09.2019 ist die AKN bei genehmigungspflichtigen Aufschüttungen und auch bei Abgrabungen zu beteiligen, um Gefahrenpotenziale für den Bahnverkehr auszuschließen.

IV.6 Archäologisches Interessensgebiet

Der Bereich befindet sich in einem Archäologischen Interessensgebiet. Erdarbeiten bedürfen der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

IV.7 Vorbelastung

Aufgrund der Nähe des Plangeltungsbereichs zum Schießstand des Schützenvereins sind die allgemeinen Wohngebiete als immissionsschutzrechtlich vorbelastet anzusehen. Für den Schutzanspruch im Tageszeitraum wird von dem vergleichbar eines Mischgebiets ausgegangen, so dass dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

IV.8 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.2019. 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 am 07.01.2020 durchgeführt.

3.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 02.09.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.
Die Stadtvertretung hat am 07.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 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 17.03.2022 bis zum 19.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt unter „http://www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de".

6.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barmstedt, den ....

Die Bürgermeisterin

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Punkt 5) geändert. Der Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2023 bis zum 15.12.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt unter „http://www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de".

8.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.02.2024 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 13.02.2024 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.
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Pinneberg, 28.2.2024

[Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Martin Felshart]

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

12.
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am

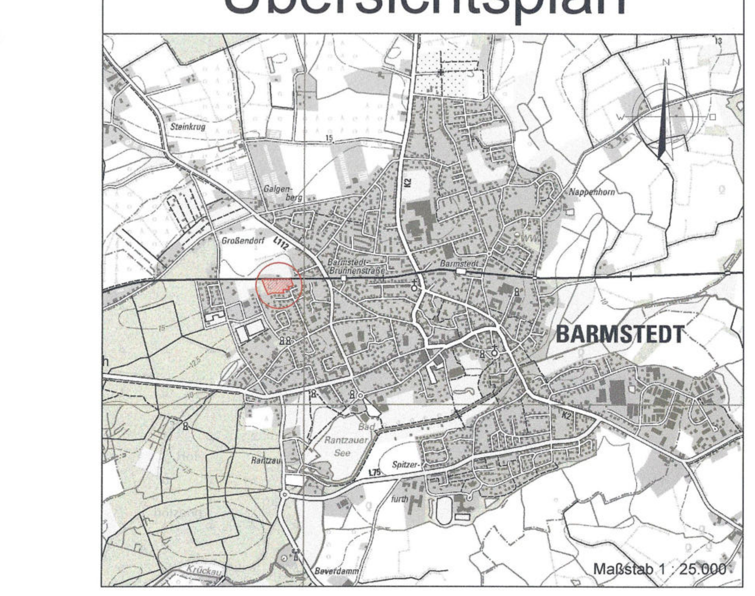
.... bis ....
ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend 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

Übersichtsplan



Stadt Barmstedt
Bebauungsplan Nr. 79
- Wohngebiet nordöstlich Norderstraße -

Verfahrensstand	Inkrafttreten
Phase	3
Maßstab	1 : 1000

bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
Feb. 2024 An.	Feb. 2024 An.	Feb. 2024 An/Da.

Auftraggeber
Stadt Barmstedt
Am Markt 1
25355 Barmstedt

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

Projekt Nr. BAR21002
Blattgröße 0,891 x 1,135 = 0,991 qm