

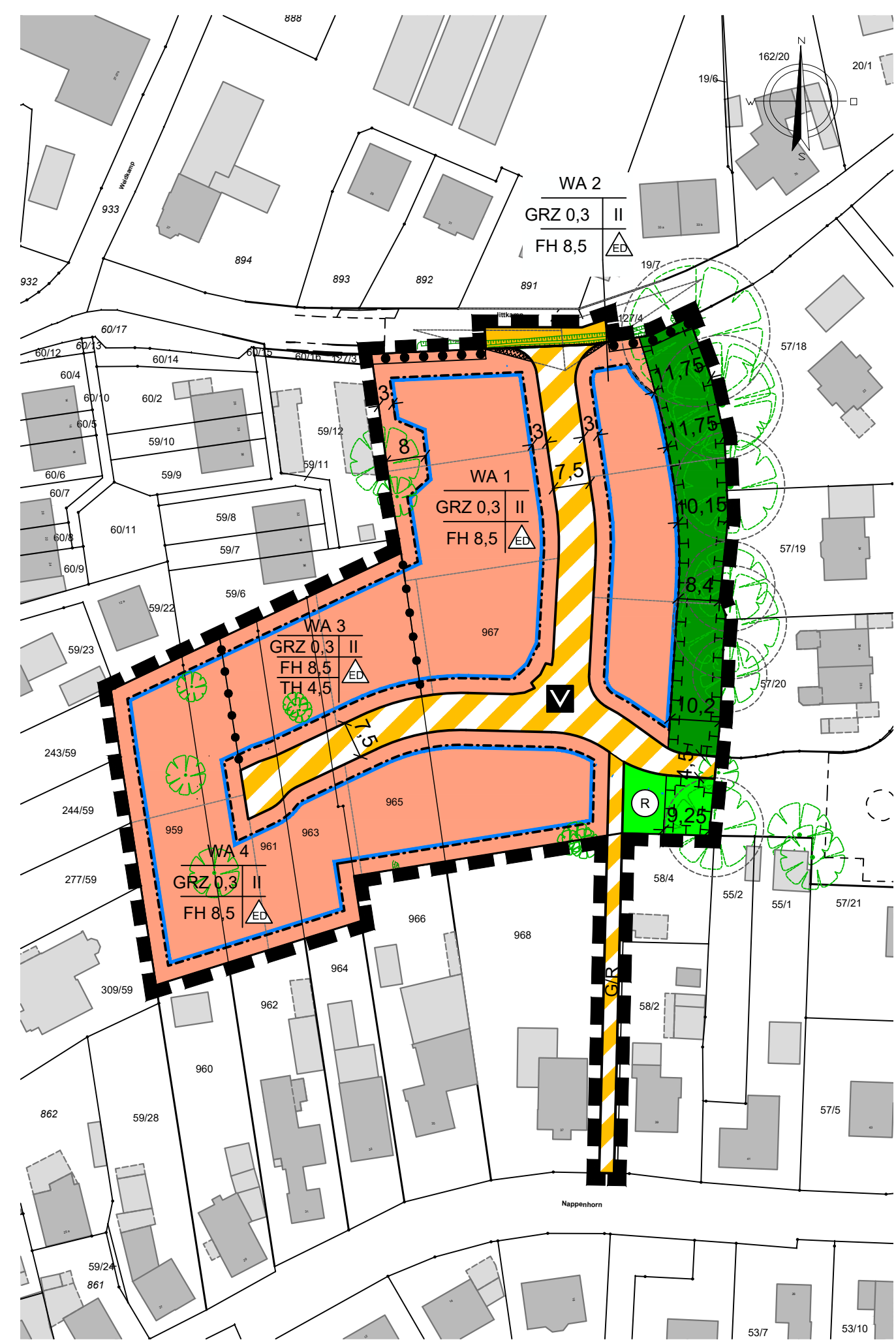
Satzung der Stadt Barmstedt über den Bebauungsplan Nr. 77 "Wohngebiet Jittkamp / Nappenhorn" für das Gebiet nördlich der Straße „Nappenhorn“, östlich und südlich „Jittkamp“ und westlich der „Hellwieser Chaussee“

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.05.2022 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.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 77 der Stadt Barmstedt übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen, Fachbereich Bauen und Umwelt, Am Markt 1, 25355 Barmstedt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

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
- Anpflanzung 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)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- 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)

- WA 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. Grundstückseitig 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.

Artenvorschläge:

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

Artenvorschläge 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 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Kronbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Artenvorschläge:

- bodenständige Hochstamm-Obstsorten.
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Ahorn (Acer in Arten)
- Rotdorn und Weißdorn (Crataegus in Arten)
- Schweh. 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 geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich. Möglich sind z.B. warmweiße LED-Lampen 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.

Artenvorschläge:

- 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 Belästigungen 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 Niveauser sprung 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 verfallenden 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 Ländarbeitsgemeinschaft Abfall) 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 (RStWag 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 Erdwärmege winnungsanlagen 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 Baumpfleger“ (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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung am 12.02.2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung von vom 01.02.2021 bis einschließlich 15.02.2021 durchgeführt.
- 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.
- Die Stadtvertretung hat am 28.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 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 18.10.2021 bis zum 18.11.2021 (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 11.10.2021 durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszugelegenden Unterlagen wurden unter <http://www.vgbarmstedt-hoernerkirchen.de> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barmstedt, den

Die Bürgermeisterin

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 Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Grundstücks- und Straßenmitte) betragen.

I.2.2 Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.2.3 Als Traufhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) im Erdgeschoss und Oberkante Sparren im Schnitt mit der Außenwandebene.

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

I.3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

I.3.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im Teilgebiet WA 2 durch Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten sowie durch Hofflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

I.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

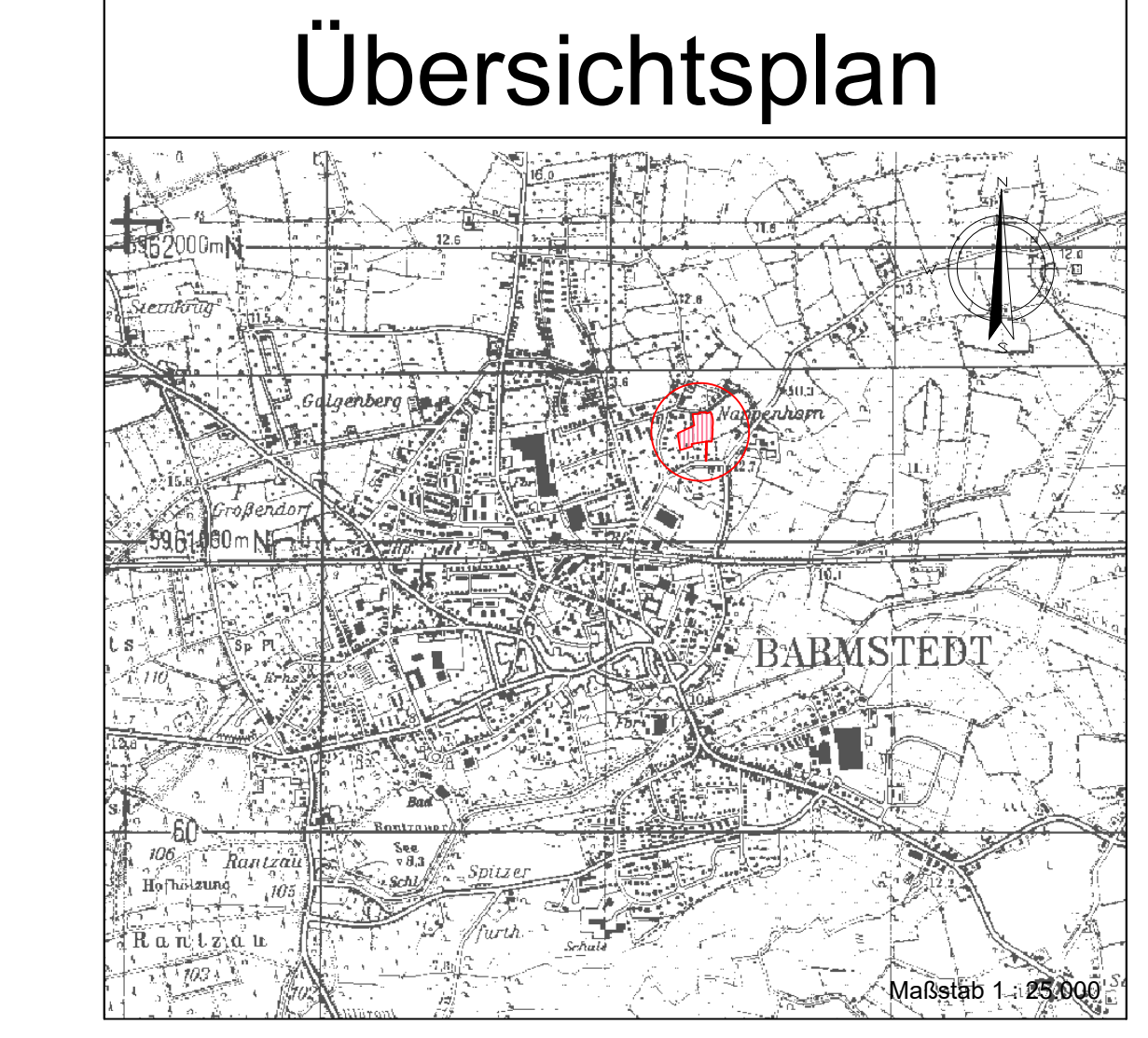
In den allgemeinen Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig.

I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt in allen Wohngebieten 500 m² (inkl. Privater Grünflächen). Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgrundstücksgröße 250 m² je Doppelhaushälfte.

I.6. Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

I.6.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedungen nicht auf den privaten Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden.



Stadt Barmstedt Bebauungsplan Nr. 77 - Wohngebiet Jittkamp / Nappenhorn -		
Verfahrensstand Phase Maßstab	Inkrafttreten 3 1 : 1000	
Arbeitsstand bearbeitet Juni. 2022 An.	02.06.2022 gezeichnet Sep. 2021 An.	Projekt Nr. BAR17001 Blattgröße 0,89 x 0,95 = 0,85 qm
geprüft Juni. 2022 An/Da.	dn stadtplanung beraten · planen · entwickeln · gestalten Kollatz 49 25412 · Pflanzg. baueingeb@dn-stadtplanung.de · Tel. (04101) 852 19 72	