

Satzung der Stadt Barmstedt über den Bebauungsplan Nr. 62 "Alte Meierei" für das Gebiet nördlich Königstraße und östlich Neue Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet nördlich der Königstraße und östlich der Neuen Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:500

Zuordnung unterschiedlicher Festsetzungen

MI		MK	
II	GRZ 0,6	I	GRZ 0,85
o		a	
QU. 1	QU. 2	QU. 3	QU. 4



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MK	Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
QU. 1	Bezeichnung der Teilgebiete

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

GRZ 0,6	Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
	Bäume anpflanzen

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Stellplätze für QU. 3 und QU. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Teil B - Text -

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

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

a = Offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- Im Kerngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig.

3. Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Teilgebieten QU. 1 und QU. 2 sind Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich ist der Lärmpegelbereich V.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich: V
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 40 dB
Wohnungen: 45 dB

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit lärmdämmten Zuluftelementen zu versehen. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Wenn sich auf der Basis von Schallschutznachweisen für einzelne Gebäude oder Gebäudefassaden unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien ein niedrigerer Lärmpegelbereich ergibt als im Bebauungsplan festgesetzt, kann der niedrigere Lärmpegelbereich den Nachweisen über die ausreichenden Außenbauteilschalldämmung zugrundegelegt werden.

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

4.1 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer heimischen und standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig (um max. 3,0 m) abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschlag Baum:
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

4.2 Begrünung von Stellplätzen im Mischgebiet

In den Mischgebieten sind Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen mit Laubbäumen einer heimischen und standortgerechten Art (Hochstamm mit Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu begrünen. Je angelegter 7 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die Vegetationsflächen sind mit bodendeckenden Rosen und/ oder anderen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen.

Artenvorschlag Baum:
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

4.3 Flächen für Anpflanzungen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist straßenbegleitend (von der Straße aus gesehen hinter den gem. Text 4.1 ggf. zu pflanzenden Bäumen) eine mindestens 0,70 m hohe durchgehende Laubgehölzhecke zu pflanzen. Pro laufenden Meter Hecke sind 3 Stück Heckenpflanzen 2 x verpflanzt mit Ballen mit einer Pflanzgröße von mind. 100 - 125 cm zu pflanzen. Die Flächen für Anpflanzungen sind ansonsten mit bodendeckenden Rosen und/ oder anderen bodendeckenden Laubgehölzen zu bepflanzen.

Artenvorschlag Hecke:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen kann eine freistehende Werbeanlage errichtet werden.

Fußwege können durch die Pflanzflächen hindurch max. 2,0 m breit angelegt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung gemäß § 92 Abs. 2 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur flach an den Außenwänden der Gebäude zulässig.

Außerdem sind maximal 7,0 m hohe (gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche) und max. 3,0 m breite freistehende Werbeanlagen (Werbepläne) zulässig. Diese Maße gelten einschließlich Konstruktion/ Mast. Die reine Werbefläche darf max. 6 m² betragen.

III. Hinweise:

1. Einhaltung der Immissionsschutz-Richtwerte

Es ist im jeweiligen Baugenehmigungs-/Anzeigungsverfahren die Einhaltung der geltenden Immissionsschutzrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, vom 26. Aug. 1998, GMBL. S. 503), gegebenenfalls durch eine Lärmprognose eines unabhängigen, anerkannten Lärmsachverständigen, nachzuweisen.

2. Nächtliche Anlieferungen

Anlieferungen sind nur nach 06.00 Uhr und vor 22.00 Uhr zulässig.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Gebäude vorhanden
	Gebäude, künftig fortfallend
	Flurstücksgrenze vorhanden
	Flurstücknummer

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt durch Abdruck in der „Barmstedter Zeitung“ am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt am

Die Landesplanungsbehörde ist mit dem Schreiben vom vom dem Planungsvorhaben unterrichtet worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden mit Schreiben vom

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich aufgelegt worden mit Schreiben vom

Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hat in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in der „Barmstedter Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, den

Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

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

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch (einfachen) Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Barmstedt, den

Bürgermeister

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

Barmstedt, den

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der „Barmstedter Zeitung“ 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin in Kraft getreten am

Barmstedt, den

Bürgermeister

4.			
3.			
2.			
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen



Stadt Barmstedt Bebauungsplan Nr. 62 - Alte Meierei -		MAYSACK-SOMMERFELD STADTPLANUNG
Auftraggeber	Stadt Barmstedt Bahnhofstraße 27 25355 Barmstedt	
Verfahrensstand	Entwurf	Mittelweg 1 25355 Barmstedt Tel.: (04123) 683 19 80 Fax.: (04123) 921 88 44 Email: bau@m-s-stadtplanung.de Internet: www.m-s-stadtplanung.de
Phase	4	
Maßstab	1 : 500	Projekt Nr. BAR01003 Datei: BAR01003.dwg Blattgröße: 0,89 x 0,77 = 0,686 qm
Arbeitsstand	24.01.2008	
bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
Mai 2007	Juli 2007	Mai 2007