

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 1.13
BARSBÜTTEL/KREIS STORMARN
Gebiet 'Hauptstraße' südlich 'Im Dorfe'
1. Änderung Teilgebiet östlich der Planstraße A

Gliederung

1. Erfordernis der Planänderung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage im Ort
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
5. Angaben zur Erschließung und Versorgung
 - 5.1 Verkehr
 - 5.2 Ver- und Entsorgung
6. Bauliche und sonstige Nutzung
 - 6.1 Entwurfskonzept
 - 6.2 Wohnbaumaßnahmen
 - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.4 Wohnfolgeeinrichtungen
 - 6.5 Stellplätze
 - 6.6 Planungsstatistik
7. Baugestalterische Erläuterungen
 - 7.1 Dachausbildung
 - 7.2 Gemeinschaftsanlagen
 - 7.3 Lärmschutzmauer
 - 7.4 Bepflanzung
8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)
9. Planverwirklichung und Folgevverfahren
10. Baustufen
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Lärmschutz
13. Wasserschutzzone

Anlage:
Eigentümergegenverzeichnis mit Art der Maßnahmen nach BBauG

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 1.13
BARSBÜTTEL/KREIS STORMARN
Gebiet 'Hauptstraße'. südlich 'Im Dorfe'
1. Änderung Teilgebiet östlich Planstraße A

1. Erfordernis der Planänderung

1.1 Dem räumlichen Wachstum der Gemeinde Barsbüttel sind aus landesplanerischen Gründen enge Grenzen gesetzt. Ein ungeplantes Ausufern in die jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Interesse der Erhaltung einer vernünftigen Leistungsbasis der örtlichen Landwirtschaft nicht wünschenswert. Gleichzeitig soll entsprechend den überwiegenden Wohnwünschen der Bevölkerung verstärkt Einfamilienhausbebauung geplant werden, um hohe Wohnwerte zu erzielen. Der bisherige Plan sah hier Geschoßwohnungen vor. Die Änderung sieht Einfamilien-Reihenhäuser vor.

1.2 Maßnahmen von öffentlichen Planungsträgern

Besondere Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger sind durch die Änderung des Bebauungsplans 1.13 außer dem Kreuzungsausbau nicht zu erwarten.

1.3 Neuer Flächennutzungsplan

Ein neuer Flächennutzungsplan ist inzwischen rechtskräftig.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2.1 Der derzeit gültige Flächennutzungsplan umfaßt die jetzt vorgesehene Fläche als allgemeines Wohngebiet.

3. Lage im Ort

3.1 Das Plangebiet (Änderungsbereich) nördlich der Hauptstraße wird nördlich vom Bebauungsplan 1.24 begrenzt. Das westliche Gebiet (Bebauungsplan 1.13 unveränderter Teil) ist z.T. aufgefüllt mit Reihenhäusern. Der Bereich südlich der Hauptstraße (Dorfgebiet) füllt sich langsam mit freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebauten Dächern. Das Gebiet östlich ist landwirtschaftlich bzw. für landwirtschaftliche Hofstellen genutzt. Eine Anbindung im Falle einer Bebauung ist durch den Bebauungsplan 1.24 gesichert.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsgebietes

4.1 Das Kernstück des Änderungsgebietes wurde wie das anschließende Gebiet im Norden landwirtschaftlich genutzt; in diesem Fall von einer Hoffläche. Der Hof wird ausgesiedelt. Der südliche Teil war durch einen Lebensmittelladen und ein kleines Wohnhaus belegt.

- 4.2 Das Gebiet liegt günstig zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrsmittels (Bus), die sich zur Zeit an den Straßenmündungen Dicker Busch und Soltausredder befinden. Die Einrichtung einer Haltestelle im Kreuzungsbereich der im Bebauungsplan vorgesehenen Haupterschließungsstraße mit der K 29 ist möglich, wenn der nördliche Teil ebenfalls mit Wohnbebauung aufgefüllt sein sollte.
- 4.3 Die drei großen Bäume im südlichen Bereich, 2 Kastanien und 1 Akazie, sind bei der Bebauung zu erhalten.

5. Angaben zur Erschließung und Versorgung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Kfz-Verkehr ist nach Ausbau der Planstraße A gegeben. Das Plangebiet liegt auf einer Länge von 60 m an der innerörtlichen zweispurigen Durchgangsstraße (Hauptstraße K 29) sowie auf einer Länge von 120 m an der im Ausbauzustand befindlichen Haupterschließungsstraße mit Sammelstraßencharakter (Planstraße A/Falkenstraße). Direkte Anschlüsse der Baugrundstücke an die beiden Straßen für Kfz sind nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen möglich. Bei der Bepflanzung der Gartenseiten der Hauszeile an der K 29 sind die Grundstücksflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, mit Bäumen und Sträuchern nicht über 70 cm über Fahrbahnhöhe zu bepflanzen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist sichergestellt. Die Leitungen für Elt, Wasser, Gas und Telefon sind auf den vorgesehenen Ausbau abgestimmt. Darüber hinaus sind im Abwassernetz noch ausreichend Reserven vorhanden, da der gültige Abwasserlastplan für den Flächennutzungsplan aufgestellt wurde und sich der Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete des Flächennutzungsplans befindet.

Die schadlose Lösung der Oberflächenentwässerung wird durch Überarbeitung des Generalentwässerungsplans und Anordnung entsprechender Regenrückhaltebecken gesichert.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Entwurfskonzept

Die Bebauung des Grundstückes, das mit zweigeschossigen, geschlossenen Bauzeilen (Reihenhäusern) in der im Plan dargestellten Gruppierung und Höhenstaffelung ausgewiesen ist, soll folgenden Zielen gerecht werden:

- a) Sinnvolle Verdichtung unter Erhaltung des speziellen Barsbütteler Wohnwertes: Nähe zur offenen Landschaft und Einfamilienhäuser mit Gärten.
- b) Harmonische Weiterführung und Anbindung an das westlich gelegene Neubaugebiet des Bebauungsplans 1.13 ungeänderter Teil.

6.2 Die Bebauung umfaßt folgende Wohnungsbaumaßnahmen:

Fläche ca. 0,6 ha Es sollen im nördlichen Drittel
5 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus
(7 Wohneinheiten) und im verblei-
benden südlichen Teil max. 18 Reihen-
häuser in bis zu zweigeschossiger
Bauweise entstehen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Art der Baukörperzuordnung ergab sich in einigen Fällen die Notwendigkeit der gesonderten Ausweisung von End- und Mittelhäusern der jeweiligen Reihenhauseinheiten. Die generelle Ausweisung der Dichte der Mittelhäuser auch für die Endhäuser hätte von diesen auf den ausgewiesenen Flächen nicht realisiert werden können oder bei einer Vergrößerung der bebaubaren Fläche zu unzumutbaren Verschattungen und Störungen der benachbarten Mittelhäuser geführt. Dabei ist der Dachausbau grundsätzlich möglich, wenn die GFZ nicht bereits vorher durch entsprechende Bautiefen erreicht ist. Die Möglichkeit der Bebauung mit eingeschossigen Reihenhäusern mit ausgebautem Dach, BGF ca. 125 m², ist bewußt offengelassen. Die Gesamtdimension, das Milieu, Belichtung und Besonnung könnten bei dieser Form der Bebauung nur gewinnen, das Grün gegenüber der Bebauung stärker in den Vordergrund treten.

6.4 Wohnfolgeeinrichtungen

Der nach dem Kinderspielplatzgesetz geforderte Spielplatz für Schulpflichtige ist im Anschluß an den vorhandenen Spielplatz unmittelbar nordwestlich des Bebauungsplangebietes 1.13 eingerichtet.

6.5 Stellplätze

Die notwendigen 25 Stellplätze sollen in Form von offenen, aber insgesamt mind. 1,20 m hoch ummauerten und gegenüber den Wohngrundstücken um 0,50 m abgesenkten Stellplatzeinheiten an den im Plan bezeichneten Stellen hergestellt werden. Eine seitliche Abpflanzung mit Bäumen und Büschen ist darüber hinaus vorzunehmen.

Öffentliche Parkplätze sind als Straßenrandparker in Längsaufstellung an der Planstraße A vorgesehen, insgesamt 4 Stück.

6.6 Planungsstatistik (Änderungsbereich)

Größe des Planungsgebietes brutto :	ca. 0,6430 ha
Nettobauland:	ca. 0,5146 ha
Nettowohndichte: 25 WE/0,5146 ha =	ca. 49 WE/ha
Bruttowohndichte: 25 WE/0,6430 ha =	ca. 39 WE/ha
Zahl der ausgewiesenen Stellplätze:	private ca. 25 Plätze öffentliche 4 Plätze

7. Baugestalterische Erläuterungen

7.1 Dachausbildung

Die Dächer sollen als Satteldächer in der Neigung zwischen 25 bis 40° ausgebildet werden, wobei die Neigung pro Gruppe gleich sein soll. Versätze im First zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoß sind als Sonderformen des Satteldaches anzusehen und zuzulassen.

7.2 Gemeinschaftsanlagen

Müllbehälter sind als Sammelanlagen am Beginn von Wohnwegen bzw. Garagenzufahrten angeordnet und bündig in Mauern oder Wände einzubeziehen oder mit einer sichtschützenden Umpflanzung zu versehen.

Die Stellplatzummauerungen sind in gleichem Material und Farbe wie die zugeordneten Reihenhäuser in vertiefter Lage anzuordnen (ca. 0,50 m). Eine teilweise Abdeckung durch berankte Stahlpergolen sollte angestrebt werden. Es empfiehlt sich, von den Reihenhäusern eine Garage über den Garten direkt zugänglich zu machen, soweit dies von der Lage her möglich ist.

7.3 Lärmschutzmauer

Die zur Hauptstraße hin zu errichtende Lärmschutzmauer ist aus dem Material der zugehörigen Zeile zu errichten. Eine teilweise Ergänzung durch berankte Stahlpergolen sollte angestrebt werden.

7.4 Bepflanzung

Die im Plan festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind wegen der besseren Wurzelbeatmung in Pflanzflächen zu setzen. Bei Pflanzung in Rasen und Wegeflächen ist durch handelsübliche Betonringe oder Kieselpackungen eine Verdichtung im Wurzelbereich zu verhindern.

8. Überschlägig ermittelte Kosten (Gemeindeanteil)

Zusätzliche Kosten in bezug auf die Voranschläge gegenüber dem Gesamtplan 1.13 ergeben sich nicht, deshalb wird auf eine gesonderte Berechnung verzichtet.

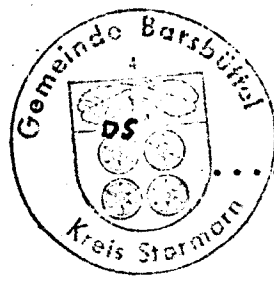
9. Planverwirklichung und Folgeverfahren

Zusätzliche Auswirkungen gegenüber der geänderten Fassung B-Plan 1.13 auf die Infrastrukturplanung der Gemeinde ergeben sich nicht.

10. Das Vorhaben kann in maximal zwei Abschnitten verwirklicht werden.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan 1.13 der Gemeinde Barsbüttel/Kreis Stormarn, Gebiet Hauptstraße südlich 'Im Dorfe' 1. Änderung, östlich Planstraße A (Falkenstraße) wurde in der Gemeindevertreterversammlung vom 04.07.1979..... gebilligt.

Barsbüttel, den 02.08.1979.....



Handwritten signature

.....
Der Bürgermeister