

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

## B E G R Ü N D U N G

---

zur 4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 1.24

der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil  
Barsbüttel

### Gebiet:

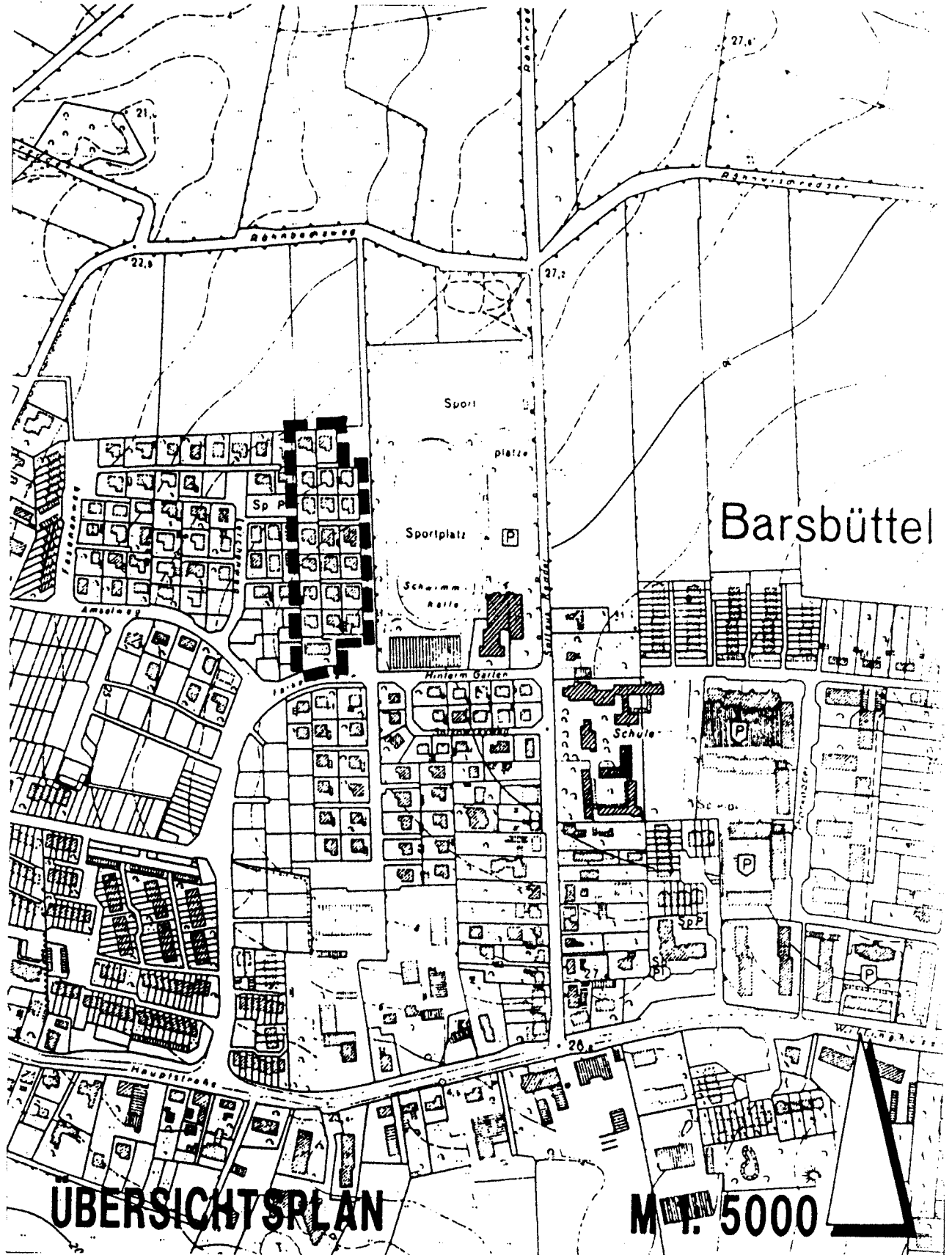
Südlich landwirtschaftlicher Fläche  
"Hinterm Garten", östlich Lerchenweg,  
nördlich Falkenstraße, westlich Meisen-  
weg, Flurstück 10/9, 10/10, 10/12,  
10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17,  
10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23,  
10/14, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29,  
10/30, 10/31, 10/33 sowie Wegepar-  
zellen 10/11, 10/18, 10/25 und 10/32

Originalausfertigung

# 2. AUSFERTIGUNG

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



## I n h a l t s v e r z e i c h n i s

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangebietes
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung/Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Erschließung, Versorgung
  
- 5.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 19.9.1991 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluß, für das Gebiet:

Südlich landwirtschaftlicher Fläche "Hinterm Garten", östlich Lerchenweg, nördlich Falkenstraße, westlich Meisenweg

die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.24 durchzuführen.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde wie folgt durchgeführt:

Die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer wurden schriftlich über die Ziele der Planung unterrichtet. Ihnen wurde eine Frist zur Abgabe einer Stellungnahme von zwei Wochen gegeben. Der Vorentwurf wurde für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt, die Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt.

Weiter wurden diverse Gespräche, Beratungen sowie ein Ortstermin mit den Bürgern durchgeführt.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausweisung erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

---

2.10 Lage

---

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Nordrand des Zentrums der Gemeinde Barsbüttel in der Nähe der Schwimmhalle und des Sportzentrums.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

---

Das Gebiet ist vollständig bebaut, überwiegend mit Einzelhäusern mit Flachdächern. Zwei Gebäude weisen bereits Walmdächer mit 25° Dachneigung auf.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

---

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die landwirtschaftliche Fläche "Hinterm Garten".

Im Osten:

Durch den Meisenweg.

Im Süden:

Durch die Falkenstraße.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze durch die östlichen Anlieger der Stichstraßen des Lerchenweges.

Der Plangeltungsbereich umfaßt folgende bebaute Grundstücke:

Flurstück 10/9, 10/10, 10/12, 10/13, 10/14, 10/15,  
10/16, 10/17, 10/19, 10/20, 10/21, 10/22, 10/23,  
10/24, 10/26, 10/27, 10/28, 10/29, 10/30, 10/31,  
10/33, sowie Wegeparzellen 10/11, 10/18, 10/25  
und 10/32.

3.00 Begründung für die Aufstellung / Ziele und  
Inhalt der Planung

Im Plangeltungsbereich, der vollständig bebaut ist, befinden sich Einzelhäuser, überwiegend mit Flachdach. Im nordöstlichen Bereich befinden sich zwei Gebäude mit Walmdächern mit 25° Dachneigungen, für die von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Befreiungen erteilt wurden.

Der Gemeinde liegen Anträge vor, bzw. sind Wünsche bekannt, von Anwohnern dieses Gebietes zur Schaffung nach Wohnraum im Dachgeschoß. Die ursprünglich vorgesehenen Ausweisungen von Sattel- und Walmdächern bis max. 40 ° Dachneigung wurde aufgrund von Bedenken von Bürgern zurückgeschraubt auf die Festsetzungen nur Walmdächer bis max. 35° Dachneigung zulässig. Gestalterische Bedenken gegen ein Nebeneinander von Flachdächern und flach geneigten Walmdächern bestehen nicht. Den Erweiterungswünschen zur Schaffung nach zusätzlichem Wohnraum wird Vorrang eingeräumt gegenüber einer befürchteten Verschattung der umliegenden Grundstücke. Es wurde ein umfangreicher Abwägungsprozeß durchgeführt zur Entwicklung dieser Festsetzungen.

Vor Planungsbeginn hat die Gemeinde eine Umfrage in diesem Bereich durchgeführt, um die Wünsche der Anwohner zu erfahren. Es wurde abgefragt, ob ein Dachausbau bis 40° Dachneigung oder ob ein Dachausbau bis 25° Dachneigung ermöglicht werden soll oder ob keine Änderungen vorgenommen werden sollen. Die Umfrage hat kein klares Ergebnis hervorgebracht. Ein Teil hat sich für einen Dachausbau bis 40° ausgesprochen, ein etwas größerer

Teil hat sich gegen einen Dachausbau ausgesprochen und ein kleiner Teil hat sich für ein Dachausbau bis 25° ausgesprochen.

Obwohl die Tendenz der Umfrage etwas negativ ausgefallen ist, möchte die Gemeinde trotzdem den bauwilligen Anwohnern zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs die Möglichkeit geben, einen Dachausbau vorzunehmen, bei einer Dachneigung bis 35°.

Einziges Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung, daß im Plangeltungsbereich nur Walmdächer mit einer Dachneigung bis 35° zulässig sind, jedoch selbstverständlich bei möglicher Beibehaltung der Flachdächer.

Die Änderung beschränkt sich auf die Änderungen des Textteiles B. Die sonstigen Festsetzungen im Teil A Planzeichnung und Teil B Text des Ursprungsplanes und der nachfolgenden Änderungen bleiben bestehen.

Auf der Grundlage der BauNVO 1990 wird festgelegt, daß die Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen nicht auf die bisherige GFZ angerechnet wird.

Um gestalterische Auswüchse zu verhindern und um die Verschattung auf ein geringfügiges Maß einzugrenzen, wurden zusätzlich Traufhöhen- und Firsthöhenfestsetzungen im Text getroffen.

#### 4.00 Erschließung, Versorgung

---

Das Gebiet ist vollständig bebaut und erschlossen. Zusätzliche Erschließungsanlagen und Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

#### 5.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

---

Das Gebiet ist vollständig bebaut, so daß ein Ausbau oder Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich sind. Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Barsbüttel anfällt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der  
Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel  
am 24.05.1993 gebilligt.  
sowie 03.03.1994

Barsbüttel, den 28. JUNI 1993

  
Bürgermeister 