

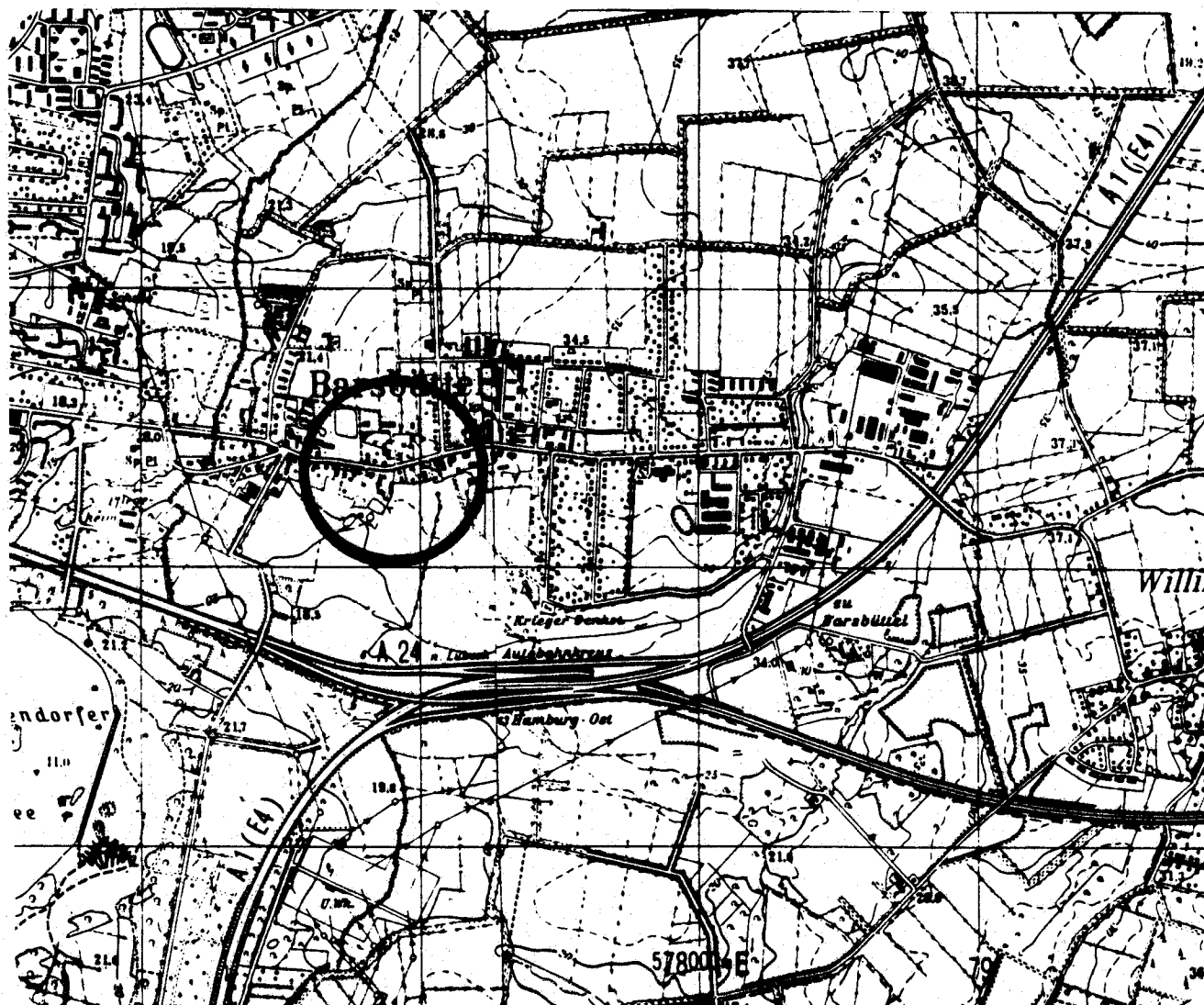
Begründung

zum Bebauungsplan Nr.129

der Gemeinde Barsbüttel

Ortsteil Barsbüttel

GEBIET : Südlich der Hauptstraße(K 29), östlich der Anliegergrundstücke Steinbeker Weg, nördlich der Rieselwiese, westlich der Flurstücke 52/15 und 52/16 ("Neue Wiese").



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

SATZUNG
.....Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.29

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr.1.29	Seite 3
2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
3. Lage des Baugebietes	Seite 4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 6
6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	
a) Wasserversorgung	Seite 6
b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 6
c) Gasversorgung	Seite 7
d) Fernwärme	Seite 7
e) Fernsprechversorgung	Seite 7
f) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite 7
g) Beseitigung von Oberflächenwasser	Seite 7
h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 8
7. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 8
8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 9
9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 9
10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 10
11. Hinweise	Seite 10
12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 11
13. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 11
14. Beschluß über die Begründung	Seite 11
Arbeitsvermerk/Stand der Begründung	Seite 12

Anlage: Lärmschutzgutachten (Lärmtechnische
Untersuchung zur Randbebauung an der
K 29 in Barsbüttel unter besonderer Berücksichtigung
des Bebauungsplanes Nr. 1.29

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.29

Der Bebauungsplan Nr. 1.29 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, der mit Erlaß des Herrn Innenministers vom 05. April 1977, Az.: 8106/812/2-62.9 genehmigt wurde.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben. Diese Abweichungen werden durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Übernahme der Höhenschichtenlinien aus der Deutschen Grundkarte wurde verzichtet, da die geplante Bebauung hiervon nicht beeinträchtigt wird. Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.29 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I Seite 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I Seite 265), bzw. das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.77 (BGBl. I S. 1763)/19.12.86 (BGBl. I S. 2665),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 14.02.1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes" (Planzeichenverordnung 1981 - Planz.V. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.29 wird aufgestellt, um den bisher noch nicht überplanten Bereich südlich der "Hauptstraße" städtebaulich zu ordnen. Sinn dieser Ordnung ist es, in diesem Bereich verdichtete Bauformen sowie eine ungeordnete Bebauung "in dritter Reihe" zu verhindern. Eine weitere bauliche Nutzung der südlich gelegenen Grundstücksflächen soll erst dann ermöglicht werden, wenn wegen einer ggf. zu späterer Zeit notwendigen baulichen Nutzung und Erschließung der hieran südlich angrenzenden Flächen ein Bebauungsplan aufzustellen wäre.

Der Bebauungsplan setzt in einem Teilbereich die bisherige Bauflucht weiter von der "Hauptstraße" ab. Die Gemeinde beabsichtigt, aus städtebaulichen Gründen die Schaffung größerer Vorgartenflächen und damit einer besseren Eingrünung und Gestaltung des Straßenraumes zu schaffen. Von dieser Festsetzung sind lediglich 3 Gebäude betroffen, die jedoch Bestandschutz genießen. Die Gemeinde ist sich bewußt, daß eine volle Realisierung dieses Planvorhabens nur langfristig gesehen werden kann.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele wurde eine "Veränderungssperre" nach §§ 14 und 16 BBauG beschlossen.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Barsbüttel-Ort", südlich der Hauptstraße, westlich des Bebauungsplanes Nr. 1.12, nördlich der "Rieselwiese", östlich der Bebauung "Steinbeker Weg".

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.29 beinhaltet als Randbebauung an der Hauptstraße (K 29) in seinem nördlichen Bereich ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO mit 2-geschossiger, offener Bauweise. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt, die Geschoßflächenzahl bei tieferen Grundstücken mit 0,4, bei den übrigen Grundstücken mit 0,6. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für den südlichen (rückwärtigen) Bereich wird ein "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO festgesetzt. Hier sollen, soweit noch nicht vorhanden, in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser in "zweiter" Reihe entstehen können. Die Geschoßflächenzahl wird für den östlichen Bereich mit größeren Grundstücken mit 0,2 sonst mit 0,3 festgesetzt.

Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücke, der Gemeinde und der Versorgungsträger.

Die Herstellung eines Kinderspielplatzes wird für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.29 nicht für erforderlich gehalten, da die hier neu entstehenden Wohngebäude auf den großen Grundstücken ausreichend Flächen zum Spielen der Kinder zur Verfügung haben.

Die Gemeinde beabsichtigt jedoch, einen Spielplatz entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.29 angrenzend, zu erstellen, wenn über die Bebauung und Erschließung der südlich des B-Planes gelegenen Wohnflächen entschieden wird.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist in seinem östlichen Geltungsbereich nicht vollständig nach § 7 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Das bisher dargestellte "Dorfgebiet" (MD) soll nunmehr im Straßenbereich als "Allgemeines Wohngebiet" und der südliche Bereich als "Reines Wohngebiet" festgesetzt werden. Das östlich daran angrenzende Gebiet wird entlang der Hauptstraße (K 29) als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die Gemeinde hält eine Abweichung im Interesse einer angepaßten städtebaulichen Neuverordnung für geboten. Die sich daraus ergebenden Abweichungen gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind durch die 10. Änderung berücksichtigt worden.

6. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke GmbH" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Barsbüttel wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen stehen zur Verfügung.

Sollten zusätzliche Einrichtungen erforderlich werden, sollen entsprechende Festsetzungen nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger getroffen werden.

c) Gasversorgung

Teile des Gemeindegebietes werden bereits durch die "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Eine entsprechende Versorgung des gesamten Gebietes ist möglich.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

f) Beseitigung vom Schmutzwasser

Die Gemeinde Barsbüttel hat das gemeindliche Abwassernetz (Schmutzwasser) an das Netz der Freien und Hansestadt Hamburg angeschlossen. Neue bauliche Anlagen sollen ebenfalls an die zentralen Entwässerungsleitungen der Gemeinde angeschlossen werden.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch die bestehenden Siel-

leitungen der Gemeinde abgeleitet werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Barsbüttel empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachwassers auf den Grundstücken selbst vorzunehmen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz der Gemeinde wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel" sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

7. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die ausgebaute "Hauptstraße" (K 29), an die die rückwärtig neu entstehenden Grundstücke über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte angeschlossen werden. Die als östliche Begrenzung des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche dient vorerst als Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Parzelle 56/8.

Parkplätze sind entlang der Hauptstraße in ausreichender Zahl vorhanden.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken selbst zu errichten. Dabei sollte angestrebt werden, pro Wohneinheit 2 Stellplätze bzw. Garagenplätze zu schaffen.

8. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.

Auf die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für bestehende Anpflanzungen wird verzichtet, weil eine Prüfung des Bestandes ergeben hat, daß es sich dabei größtenteils um Ziergehölze handelt, für die eine Erhaltung durch planungsrechtliche Festsetzung nicht angemessen erscheint. Im übrigen wird auf die Schutzfunktion der "Baumschutzsatzung" (Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Barsbüttel vom 01.02.1984) hingewiesen.

Auf ein Anpflanzgebot für Knicks als südlichen Abschluß und als Übergang zur freien Landschaft wird verzichtet, um hier eine planerische Weiterentwicklung entsprechend dem Inhalt des Flächennutzungsplanes nicht zu behindern.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Die im Norden des Plangeltungsbereiches verlaufende Hauptstraße (K 29) bringt aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung erhebliche Lärmemissionen mit sich. Es muß etwa 20.000 Kfz/24h gerechnet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf Grund der vorhandenen baulichen Anlagen, aber auch aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes sowie einer städtebaulichen Ordnung nicht möglich. Daher werden durch den Teil B - Text - passive Schutzmaßnahmen gegen Emissionen des Straßenverkehrs getroffen.

Die entsprechenden Festsetzungen ergeben sich aus dem Schallschutzgutachten der Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen Masuch & Olbrisch, Oststeinbek vom April 1988. Das Ergebnis der "Lärmtechnischen Untersuchung zur Randbebauung an der K 29 in Barsbüttel" ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu für die Gemeinde untragbaren Bedingungen möglich sein sollte, werden die entsprechenden Maßnahmen nach dem BBauG, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben, eingeleitet.

11. Hinweise

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.29 wird auf folgendes besonders hingewiesen:

- a) In der Gemeinde Barsbüttel besteht eine "Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Barsbüttel vom 01.02.1984" (Baumschutzsatzung).
- b) Die Gemeinde Barsbüttel legt den Bauherren nahe, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf den Baugrundstücken selbst zu versickern.

- c) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe (z. B. Erdgas) zu verwenden.

12.Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht. Ein Ausbau der jetzigen landwirtschaftlichen Erschließungsstraße ist vorerst nicht vorgesehen.

13.Realisierung des Bebauungsplanes

entfällt

14.Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel

am 01.09.1988 gebilligt.

Barsbüttel, 15. SEP. 1988



Korn
(Bürgermeister)

Aufgestellt durch das

Planungsbüro J. ANDERSEN
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel.: 04 51 / 89 19 32

Aufgestellt: 24.02.1987

Geändert/ergänzt am 05.11.1987

29.04.1988

(Stand) 01.06.1988

01.08.1988

Lübeck, den 09.09.1988


(Planverfasser)