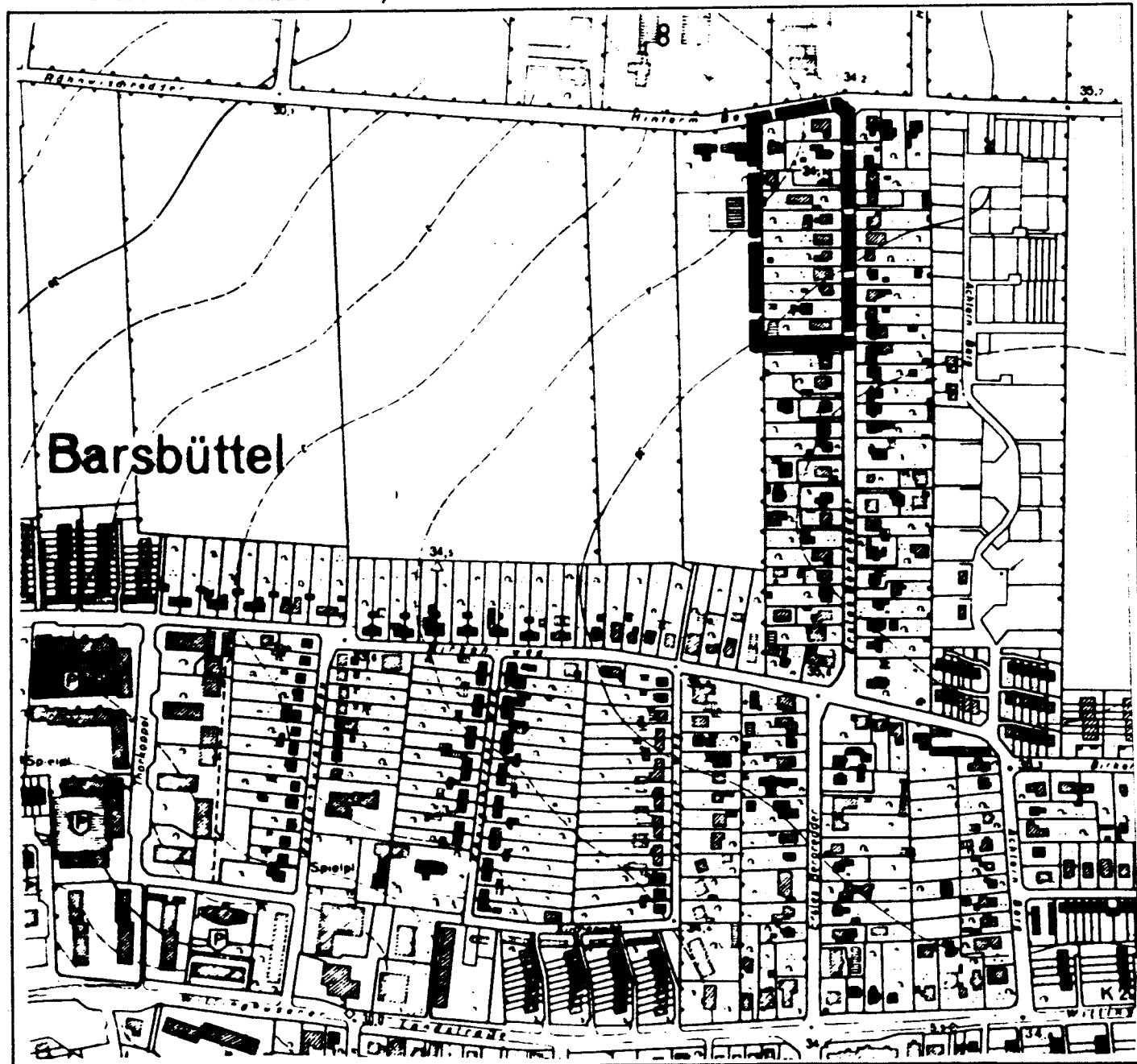


B E G R Ü N D U N G

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1.30

FÜR DAS GEBIET: "BERGREDDER NÖRDLICH DER STRASSE BIRKENWEG"

GEMEINDE BARSBÜTTEL, KREIS STORMARN



BARSBÜTTEL 26. Januar 1989

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
plankontor Gesellschaft
für Stadterneuerung und
Planung mbH
Rothenbaumchaussee 79
2000 Hamburg 13
Tel.: 040/41 70 11

Begründung

der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.30 der Gemeinde Barsbüttel für das Gebiet: "Bergredder nördlich der Straße Birkenweg".

Der B-Plan Nr. 1.30 umfasst folgendes Gebiet: Der Bergredder nördlich des Birkenwegs bis an die Straße Rähnwischredder. Die 1. Änderung umfaßt davon nur den Nordwestbereich (siehe unten).

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 ist in Ergänzung zu der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.30 vom 02. Oktober 1981 zu sehen.

1. Lage und Umfang der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 umfaßt folgendes Gebiet:
Westlich der Straße Bergredder, südlich der Straße Rähnwischredder bis einschließlich des Flurstücks 218/4. Das Gebiet der 1. Änderung hat eine Größe von 1,2 ha.

2. Erfordernis der Aufstellung der 1. Änderung

Insbesondere die an dem im Jahre 1981 vorhandenen Gebäudebestand orientierte Baugrenzenfestsetzungen auf den Flurstücken 229/4 und 217/4 haben es in der Praxis nicht ermöglicht, die rückwärtigen Grundstücke als eigenständig bebaubare Pfeifenstielgrundstücke zu entwickeln, so daß jetzt die Notwendigkeit gesehen wird, auch in diesen Flurstücksbereichen eine Angleichung an die sonst im B-Plan 1.30 vorhandene Baugrenzenfestsetzungen vorzunehmen.

In der nun siebenjährigen Praxis des Bebauungsplans Nr. 1.30 haben sich in den textlichen Festsetzungen insbesondere die Festsetzungen über die Grundstücksmindestgrößen als problematisch herausgestellt und die bisherigen Festsetzungen über die Einfriedigungen zu den Straßenlinien wurden als nicht dauerhaft durchsetzbar angesehen. Dieses dokumentiert sich in der Vielzahl gerade zu diesen textlichen Festsetzungen inzwischen erteilten Ausnahmen und Befreiungen. Hier ist somit auch in der Praxis der Bedarf nach einer Vereinfachung der textlichen Festsetzungen entstanden.

3. Planungsverfahren

3.1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am ~~28. April~~ ^{10. Mai} 1988 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.30 beschlossen. Die Gemeinde Barsbüttel hat die Firma plankontor Gesellschaft für Stadterneuerung und Planung mbH, Hamburg, mit der Durchführung der Änderungsplanung beauftragt.



3.2. Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB ist durch das Auslegen des Entwurfes der 1. Änderung des Plans 1.30 und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 20. Juni 1988 bis zum 19. Juli 1988 in der Gemeindeverwaltung erfolgt.

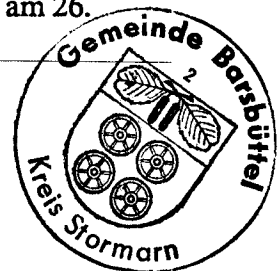
Am 03. Juni 1988 wurden der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 und der Entwurf zur Begründung gemäß § 4 BauGB an die Träger öffentlicher Belange verschickt, um diese möglichst frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Es sind keine Anregungen und Bedenken von Bürgern eingegangen, so daß auf der Gemeindevertreterversammlung am 29. September 1988 nur über die Anregungen und Bedenken seitens Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen wurde. Der unter Einarbeitung der berücksichtigten Anregungen und Bedenken überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1.30 und der Entwurf der Begründung wurden gemäß § 3 (2) BauGB vom 02. Dezember 1988 bis zum 02. Januar 1989 öffentlich ausgelegt.

3.3 Satzungsbeschluß der Gemeinde

Während der öffentlichen Auslegung des B-Planes Nr. 1.30 1. Änderung sind von Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die vom Kreis Stormarn eingebrachte Stellungnahme, mit im wesentlichen redaktionellen Vorschlägen, wurde in den Plan eingearbeitet. Aufgrund der Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes Lübecks ist darauf hinzuweisen, daß trotz der Ausweisung als WR-Gebiet durch die unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe am Rähnwischredder mit Lärm- und Geruchsbelästigung zu rechnen ist.

Am 26. Januar 1989 hat die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 26. Januar 1989 gebilligt.



4. Planänderungen

4.1. Änderungen in der Planzeichnung

4.1.1. Baugrenzenveränderungen

a) Baugrenzveränderung auf den Flurstücken 4/7, 229/4 und 230/4:

Die Baugrenzen hatten bisher das in der Mitte des Flurstücks 229/4 vorhandene Gebäude bestandsorientiert umgrenzt. Dadurch machte die östliche Baugrenze für die rückwärtigen Gebäude einen starken Rücksprung in Richtung Westen.

Im Gegensatz zur sonstigen Situation im Plangebiet war es aufgrund der bisherigen Baugrenzenfestsetzungen in der Praxis nicht möglich das Flurstück 229/4 zu teilen und sowohl im rückwärtigen Bereich ein eigenständiges Pfeifenstielgrundstück zu bilden, wie auch im vorderen Grundstücksteil einen Neubau nahe der Straße Bergredder zu ermöglichen.

So wurden im Rahmen der 1. Änderung die Baugrenzen folgendermaßen geändert:

Die Baugrenzen für den vorderen Grundstücksteil sind angeglichen an die vorderen Baugrenzen des Flurstücks 230/4 und mit diesem Flurstück zusammenhängend festgesetzt.

Die östliche Baugrenze im rückwärtigen Grundstücksteil rückt somit um ca. 8,0 m nach vorn. Entsprechend verändern sich sowohl auf dem Flurstück 4/7, wie auf dem Flurstück 230/4 geringfügig die anknüpfenden Baugrenzen. Die westliche Baugrenze des rückwärtigen Grundstücksteiles bleibt auf dem Flurstück 4/7 in der bisherigen Lage, während sie auf dem Flurstück 229/4 um 3,0 m nach Osten verrückt ist, um dem an der westlichen B-Plangrenze vorhandenen Knick einen verbesserten Schutz zu bieten.

b) Baugrenzveränderung auf den Flurstücken 217/4 bis 218/4.

Auf dem Flurstück 217/4 war bisher ebenfalls das in der Mitte des Flurstücks gelegene Gebäude bestandsorientiert umgrenzt. Auch hier war eine sinnvolle Teilung und abschließende Neubebauung beider Grundstücksteile nicht möglich. So sind auf diesen Flurstücken die Baugrenzen wie folgt geändert:

Die Baugrenzen für den vorderen Grundstücksteil des Flurstücks 217/4 sind angeglichen an die übrigen vorderen Baugrenzfestsetzungen am Bergredder. Im Sinne einer Baugrenzangleichung im Gebiet ist dabei auch die östliche Baugrenze des vorderen Grundstücksteils auf dem Flurstück 218/4 um 2,0 m nach Osten versetzt. So ergibt sich parallel des Bergredders ein einheitlicher Abstand von vorderer Baugrenze bis zur Straßenbegrenzungslinie von 8,0 m.

Die Baugrenzen der vorderen Bebauung auf den Flurstücken 217/4 und 218/4 sind zusammengefasst.

Die rückwärtigen Baugrenzfestsetzungen auf den Flurstücken 127/4 und 217/4 verrücken somit etwas nach Osten, so daß sich dann für den gesamten rückwärtigen Bereich von dem Flurstück 230/4 bis zum Flurstück 217/4 eine einheitlich festgesetzte Bebaubarkeit ergibt.

4.1.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf einigen Flurstücken ist jeweils gemäß § 9 Abs. 1, Ziffer 21 BauGB eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundeigentümers zu belastende Fläche zum Teil neu festgesetzt.

Flurstück 229/4

Auf dem Flurstück 229/4 ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche neu festgesetzt. Dieses ist notwendig, um die jetzt durch die Baugrenzenveränderung möglich gewordene rückwärtige Bebauung zu realisieren. Das ursprünglich nördlich der Flurstücksgrenze liegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kann dagegen entfallen, da durch die Neubildung des Flurstücks 4/7 mit seinem Pfeifenstiel bis an den Bergreder die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks gesichert ist.

Flurstücke 230/4 und 172/4

Für die benachbarten Flurstücke 230/4 und 172/4 war bisher jeweils auf den Südseiten ein je 3,2 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Im Sinne einer sparsamen Erschließung des Gebietes sind die beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an der unmittelbaren Grundstücksgrenze zusammengefaßt und ein 1,6 m auf dem Flurstück 230/4 und 1,6 m auf dem Flurstück 172/4 liegendes insgesamt 3,2 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Flurstücke 209/4 und 210/4

Das bisher an der Nordgrenze des Flurstücks 210/4 gelegene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist geringfügig nach Norden verschoben, so daß es jetzt jeweils mit 1,6 m Breite auf den Flurstücken 209/4 und 210/4 verläuft. So kann eine gemeinsame Zufahrt für beide rückwärtige Grundstücksteile gemeinsam realisiert werden.

Flurstücke 127/4 und 217/4

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der Südgrenze des Flurstücks 127/4 ist nach Süden verschoben, so daß es jetzt jeweils mit 1,6 m Breite auf den Flurstücken 127/4 und 217/4 verläuft, um eine gemeinsame Zufahrt für beide rückwärtige Grundstücks-

teile gemeinsam zu sichern.

Für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Grundeigentümer, die sowohl 1,6 m auf dem nördlichen wie 1,6 m auf dem südlichen Grundstück liegen, gilt, daß im Falle des auf einem Grundstück nicht gütlich zu realisierenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dieses in voller Breite auf dem Nachbargrundstück erstellt werden kann.

Die übrigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbleiben an ihren bisherigen Standorten, da sie zum Teil - wie z.B. auf dem Flurstück 218/4 - bereits in der gekennzeichneten Lage als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht genutzt werden.

4.1.3. Dachneigung

Im Bebauungsplan Nr. 1.30 war für die vorderen Gebäude eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt. Für die rückwärtigen Gebäude war dagegen als maximale Dachneigung 40° festgesetzt.

Da diese Differenzierung der maximalen Dachneigung weder stadtgestalterisch noch aus der Sicht besserer Besonnung zu begründen ist, ist diese Festsetzung im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1.30 so geändert, daß auch für die rückwärtigen Gebäude eine Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° festgesetzt ist.

4.1.4 Erhaltungsgebot für Bäume und einen Knick

Auf dem Flurstück 185/4 ist ein zu erhaltender Baum dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.30 im Sommer/Herbst 1988 war dieser Baum nicht mehr vorhanden. Da das Erhaltungsgebot für Bäume aber im Falle eines genehmigten Entfernens des Baumes eine Ersatzbaumpflanzung an diesem Standort mit beinhaltet, wird das bisher festgesetzte Baumerhaltungsgebot auf dem Flurstück 185/4 beibehalten.

Weitere Einzelbäume oder Baumreihen sind nicht unter ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gestellt, sondern hier wird auf die gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Barsbüttel verwiesen.

Zur Verbesserung des Schutzes des Knicks an der Westgrenze des B-Plangebietes, dessen Knickfuß im Wesentlichen allerdings außerhalb der B-Plangrenze liegt, ist der Knick und sein Überhang zum Reinen Wohngebiet als zu erhaltender Knick gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB wie folgt festgesetzt: "Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. für sonstige Bepflanzung; hier: Knick". Der zu schützende Knick einschließlich seines Überhanges ist parallel der westlichen B-Plangrenze in einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

Bei der möglichen Aufstellung eines Bebauungsplans westlich des B-Plans 1.30 und südlich des Rähnwischredders ist dann sicherzustellen, daß der Knickfuß und sein nach Westen reichender Überhang dort ebenfalls unter Schutz gestellt wird.

4.2. Änderungen in den textlichen Festsetzungen (Teil B)

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten nur im räumlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30. In dem nicht geänderten Teil des B-Plans Nr. 1.30 gelten die bisherigen textlichen Festsetzungen weiter. In dem Geltungsbereich der 1. Änderung sollen mit dieser veränderten und vereinfachten Festsetzung Erfahrungen gesammelt werden, die dann unter Umständen in einem späteren Änderungsverfahren auf den bisher noch nicht geänderten Bereich des B-Plans 1.30 übertragen werden können.

4.2.1. Ziffer 1, Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen.

Der bisherige Text lautete wie folgt:

"Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG):
Eine Bebauung in 2. Reihe auf den rückwärtigen, überbaubaren Grundstücksflächen der unmittelbar an die Straße Bergredder angrenzenden Grundstücke ist nur zulässig bei Einhaltung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.200 qm. Sofern die Grundstücksbreite weniger als 16 m beträgt, ist eine Mindestgröße von 1.100 qm einzuhalten.

Bei Bildung selbständiger Vorder- und rückwärtiger Grundstücke ist jeweils eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm einzuhalten. sofern die Grundstücksbreite weniger als 16 m beträgt, ist für die vorderen Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm einzuhalten. Vom Geltungsbereich dieser Festsetzung ausgenommen sind die Flurstücke 4/1, 4/7, 4/10, 225/4, 4/6, 185/4, 186/4."

Diese textliche Festsetzung wird wesentlich vereinfacht. Dieses begründet sich in der geringen Praktikabilität dieser Festsetzung. Hätte die Gemeinde nicht bereits eine Reihe von Befreiungen von dieser Festsetzung erteilt, so wäre das eigentliche Ziel des Bebauungsplanes, die Realisierung der Bebaubarkeit auch einer rückwärtigen Grundstücksreihe, vielfach nicht erreicht worden. Es ist dabei sowohl für Vorder- wie rückwärtige Grundstücke eine einheitliche Mindestgrundstücksgröße von 450 qm festgesetzt.

Der neue Text lautet wie folgt:

"Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und 3 BauGB):
Bei Bildung selbständiger Vorder- und rückwärtiger Grundstücke ist jeweils eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm einzuhalten."

4.2.2 Ziffer 2, Festsetzungen von Einfriedigungen

Der bisherige Text lautete wie folgt:

"Zulässig sind Einfriedigungen an den Straßenlinien des Plangebietes als lebende Hecken bis 1,0 m hoch und zusätzlich gegebenenfalls feste Einzäunungen (Holz, Metall oder Steinstrukturen) bis zu 80 cm hoch."

Die Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ist für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.30 vollständig gestrichen. Es werden die Regelungen der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein für ausreichend angesehen. Hierbei wird auf § 10 LBO und § 62 (1) 9 LBO (Einfriedigungen bis 1,50 m Höhe ohne Bauantrag möglich) verwiesen.

4.2.3. Ziffer 3 Nebenanlagen, Garagen

Die Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen ist wesentlich verändert, da es aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden soll, daß Garagen in den Vorgartenflächen entstehen können.

Die Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen enthält folgende Fassung:

"Nicht zulässig ist die Errichtung von Garagen in folgenden Vorgartenflächen: Zwischen Bergredder und der vorderen Baugrenze und zwischen Rähnischredder und der vorderen Baugrenze."

5. Kosten

Für die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.



Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am 26.01.1989 gebilligt.



Barsbüttel, den 23. FEB. 1989


Bürgermeister