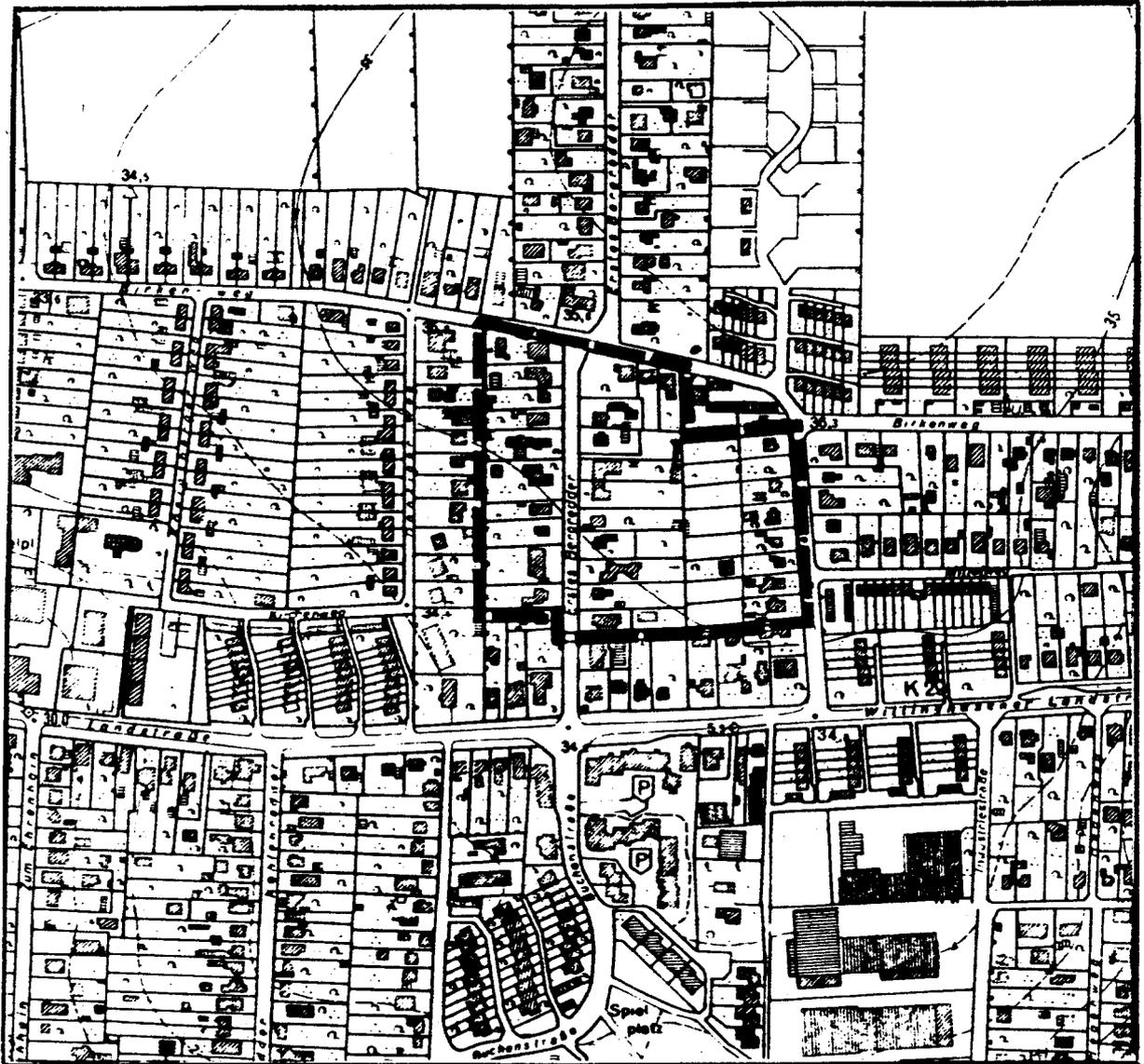


B E G R Ü N D U N G   D E R

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1.32

GEMEINDE BARSBÜTTEL, KREIS STORMARN



Hamburg / Barsbüttel 29. April 1988

Planungsgruppe Martin Kirchner  
Architekten- Soziologen- Ingenieure  
Rothenbaumchaussee 79, 2000 Hamburg 13

Im Auftrag und Einvernehmen  
mit der Gemeinde Barsbüttel

29. April 1988

B E G R Ü N D U N G

der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32  
in Barsbüttel/Kreis Stormarn

Gebiet südlich Birkenweg (angrenzend an Bebauungspläne 1.30 und 1.5), westlich Achtern Barg (angrenzend an Bebauungsplan 1.5), nördlich der Anliegergrundstücke Willinghusener Landstraße (angrenzend an Bebauungsplan 1.16), östliche und westliche Anlieger des Bergredder (angrenzend an Bebauungsplan 1.4 - 1. Änderung)

<u>Gliederung</u>	Seite
1. Erfordernis der Aufstellung der 2. Änderung	2
2. Planungsverfahren	2
2.1 Aufstellungsbeschluß	2
2.2 Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	2
2.3 Satzungsbeschluß	3
3. Planänderungen	3
3.1 Änderung des § 5a) und § 5b) des Teils B	3
3.2 Änderung des § 7 des Teils B	4
3.3 Änderung in der Planzeichnung	5
3.3.1 Baugrenzenverschiebung (Achtern Barg)	5
3.3.2 Zugelassene Dachformen	5
3.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
4. Kosten	6

Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 ist in Ergänzung zu der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 vom 21. November 1983 und zur Begründung der 1. Änderung vom 20. Juni 1985 zu sehen.

Es wird somit nur auf die Änderungen eingegangen.

1. Erfordernis der Aufstellung der  
2. Änderung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.32 wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit intensiv begrünten und bewachsenen Gärten zu den Straßen. Insbesondere durch diesen Gebietscharakter wird der hohe Wohnwert dieser Wohnlage deutlich. Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Vorgärtenbereiche zu den Straßen Bergredder, Birkenweg und Achtern Barg dauerhaft als Gärten gesichert werden. Daher sollen diese Vorgartenbereiche von Garagenbauten freigehalten werden.

2. Planungsverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluß

Die Gemeindevertretung Barsbüttel hat am 26. März 1987 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 beschlossen.

Die Gemeinde Barsbüttel hat die Planungsgruppe Martin Kirchner, Hamburg, mit der Durchführung der Änderungsplanung beauftragt.

2.2 Bürgerbeteiligung nach § 2a BBauG und Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange

Am Montag, den 27. April 1987 ist die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a durch das Abhalten einer ortsüblich angekündigten öffentlichen Versammlung durchgeführt worden. Weiterhin erhielten die Bürger die Möglichkeit ihre Anregungen und Bedenken schon jetzt schriftlich der Gemeinde mitzuteilen, so daß dieses noch innerhalb der vorgezogene Bürgerbeteiligung berücksichtigt werden konnten.

Am 27. August 1987 wurde in der Gemeindevertretung Barsbüttel über die eingegangenen Anregungen und Bedenken von Bürgern und Träger öffentlicher Belange beraten und beschlossen.

Eine ursprünglich beabsichtigte Umwidmung eines Teilbereiches des Planes vom Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet wird nach Gemeindevertretungsbeschluß vom 27. August 1987 nicht mehr weiterverfolgt.

### 3.3 Änderungen in der Planzeichnung

#### 3.3.1 Baugrenzenverschiebung auf den Grundstücken 32 bis 36 (Achtern Barg)

Der Abstand der gegenüberliegenden Baugrenzen zwischen Achtern Barg rückwärtige Häuser und Vorderhäuser verengte sich bis in Richtung Norden auf nur noch 13,0 m, während er im Südteil zwischen den Baugrenzen der Grundstücke Nr. 39 und 47 rund 22,0 m beträgt.

Damit die rückwärtigen Neubauten in der Straße Achtern Barg nicht zu dicht an die Garten- und Terrassenbereiche der direkten Straßenanlieger heranrückt, wird die Bautiefe auf den Grundstücken 32 bis 36 von bisher 20,0 m auf 15,0 m verringert. Dieses geschieht durch die Verlegung der östlichen Baugrenze um 5,0 m nach Westen.

#### 3.3.2 Zugelassene Dachformen

In der bisherigen Planfassung waren für die rückwärtigen Bauungen nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 40° zulässig. Auf diese, von der vorderen Bebauungsmöglichkeit abweichenden Festsetzung wird verzichtet und für den gesamten Planungsbereich wird einheitlich die Festlegung für Satteldach und Walmdach mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° gelten. Es wird dabei auch auf den rückwärtigen Grundstücken auf die vorgeschriebene Firstrichtung verzichtet.

#### 3.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den Grundstücken Nr. 14, 15, 46 und 47 werden im Einmündungsbereich zu den Straßen die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte dreieckartig aufgeweitet, um die dort unter Erhaltungsgebot stehenden Bäume zu sichern.

Da auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zwischen den Grundstücken Nr. 14 und 15 einerseits und zwischen den Grundstücken Nr. 46 und 47 andererseits jeweils ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt ist, werden dort die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zurückgenommen.

Dieses begründet sich darin, daß bei einer Überschneidung des Erhaltungsgebotes für Einzelbäume und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts direkt an den Bäumen Aufgrabungsarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig wären. Die dabei nicht zu vermeidenden Wurzelbeschädigungen könnten dann letztlich auch den Erhalt der Bäume gefährden.

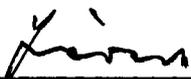
4. Kosten

Für die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 entstehen außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. April 1988 gebilligt.

Barsbüttel, den 24. AUG. 1988



  
Bürgermeister

Der Plan und der Entwurf zur Begründung wurde daraufhin vom 1. Oktober 1987 bis zum 2. November 1987 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange wurden informiert.

Die während dieser Zeit eingegangenen Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden am 10. Dezember 1987 in der Gemeindevertretung Barsbüttel beraten und es wurde darüber beschlossen. Aufgrund der Vielzahl, wenn auch kleiner Änderungen, die sich durch die Einarbeitung von Anregungen und Bedenken ergaben, fand eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.01.1988 bis zum 19. 02.1988 statt, gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange darüber in Kenntnis gesetzt.

Während dieser Auslegungszeit wurden von den Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange hat der Kreis Stormarn erneut Anregungen und Bedenken vorgebracht, die auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. April 1988 beraten und abschließend behandelt wurden.

### 2.3 Satzungsbeschluß der Gemeinde

Gemäß § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 am 28. April 1988 als Satzung beschlossen und die Verwaltung damit aufgefordert die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 zur Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde einzureichen.

## 3. Planänderungen

### 3.1. Änderung des § 5a und § 5b des Teils B

Im Punkt 5 der textlichen Festsetzung werden die Punkte 5 a) und 5 b) im Rahmen der 2. Änderung so verändert, daß in den Vorgartenbereichen zu den Straßen Bergreder, Birkenweg und Achtern Barg keine Garagen errichtet werden dürfen.

Der Charakter dieser Wohnstraßen wird sehr wesentlich geprägt von den gärtnerisch angelegten Vorgärten mit ihrem reichen Baum- und Buschbestand. Zum Erhalt dieses ortstypischen und städtebaulich prägenden Vorgartenelementes und zur Verhinderung einer weiteren Bodenversiegelung in diesen Bereichen wird der Bau von Garagen in den Vorgärten nicht zugelassen.

Für die rückwärtigen Grundstücksseiten wurde die bisherige textliche Festlegung, daß Garagen mindestens 3 m Abstand von der westlichen, bzw. östlichen Grundstücksgrenze haben müssen, ersatzlos gestrichen. Dieses begründet sich wie folgt: Durch einen Mindestabstand von 3,0 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen würden die Garagen in den ohnehin kleinen Grundstücken unnötig weit in die geplanten Wohnhausterrassenbereiche hineinragen. Weiterhin würden die 3,0 m breiten Flächen zwischen Grundstücksgrenze und Garage kaum sinnvoll genutzt werden können und eher die Gefahr bestehen, daß hier unansehnliche Lager- und Abstellflächen an der Grenze zum Nachbarn entstehen.

Da es das planerische Anliegen ist in den Vorgartenflächen den Bau von Garagen zu unterbinden, aber ansonsten Gestaltungsfreiheit zu belassen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.32 im Teil B die §§ 5a und 5b wie folgt neu festgesetzt:

§ 5a) "Garagenbauten sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht zulässig ist die Errichtung von Garagen in folgenden Vorgartenflächen: Zwischen Birkenweg und der vorderen Baugrenze, zwischen dem Bergreder und den jeweils östlich und westlich davon gelegenen Baugrenzen bis zu den jeweiligen ersten Baugrenzen und zwischen der Straße Achtern Barg und der westlich davon gelegenen Baugrenze."

§ 5b) "In den seitlichen Grenzabständen, auch unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist zwischen den vorderen und rückwärtigen Baugrenzen ebenfalls wie in den überbaubaren Grenzabstandsflächen die Errichtung von Garagen zulässig."

### 3.2 Änderung des § 7 des Teils B

In den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurde in § 7 folgender Textteil gestrichen:

"Als Einfriedung sind zugelassen: Hecken oder Holzzäune, zur Straßenseite auch zusammen mit max. 0,45 m hohen Sockelmauern in Material und Farbe wie die zugehörigen Wohngebäude."

Die Änderung begründet sich wie folgt:  
Aus stadtgestalterischer Sicht bedarf die Gestaltung der zur Straße liegenden Vorgärten und die Grundstückseinfriedung zur Straße hin der besonderen Beachtung. Da aber zu den öffentlichen Straßenräumen hin bereits sämtliche Grundstücke bebaut und mit Hecken, Zäunen oder Mauern eingefriedet sind, hält es die Gemeindevertretung für angebracht auf diese o.g. textliche Gestaltungsvorschrift zu verzichten.