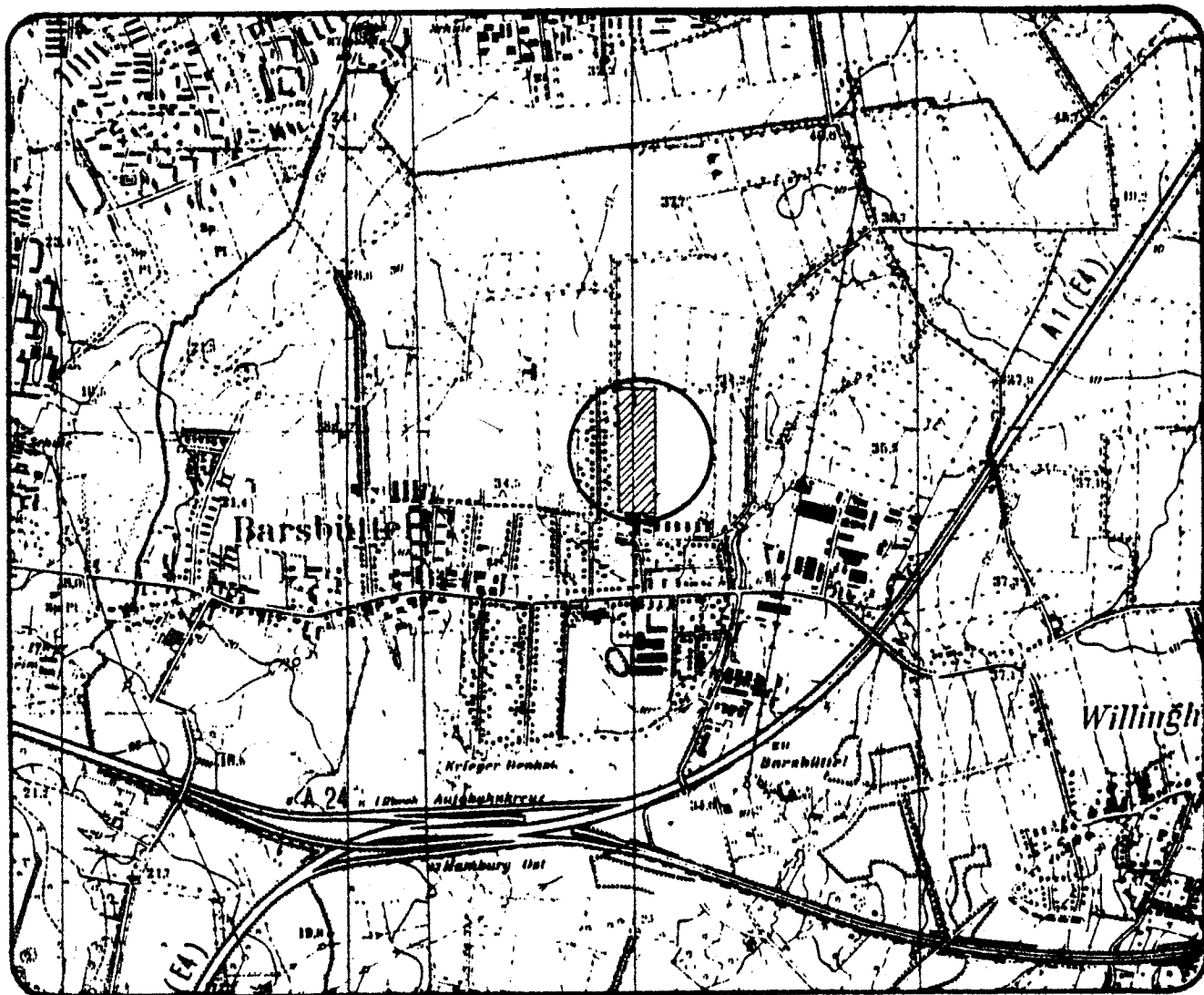


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.35

Baugebiet : Nördlich der Bebauung "Achtern Barg",
östlich der Bebauung "Bergreder",
südlich "Hinterm Bergreder" und
westlich "Hinterm Berge".



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand: 01. SEP. 1983

SATZUNG

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Baugebietes
2. Grundlagen des Bebauungsplanes
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes
 - a) Wasserversorgung
 - b) Versorgung mit elektrischer Energie
 - c) Gasversorgung
 - d) Fernwärme
 - e) Fernsprechversorgung
 - f) Beseitigung des Schmutzwassers
 - g) Beseitigung des Oberflächenwassers
 - h) Feuerschutzeinrichtungen
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes
7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes
8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
 - a) Straßenbau/Wegebau
 - b) Bepflanzung/Grünanlagen
 - c) Spielplätze/Spielecken
 - d) Straßenbeleuchtung
 - e) Grunderwerb für Erschließungsflächen
 - f) Kanalisation
 - g) Grundstückszuleitungen
 - h) Oberflächenentwässerung
 - i) Regenrückhaltung
 - j) Wasserversorgung

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand
11. Realisierung des Bebauungsplanes
12. Beschluß über die Begründung

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.35 der Gemeinde Barsbüttel liegt im Nord-Nordosten des Ortsteiles Barsbüttel-Ort.

Nach Westen und Süden grenzen Wohngebiete an das Baugebiet, im Osten und Norden schließt der Bereich des Bebauungsplanes an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich der Straße "Achtern Barg" liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.5 der Gemeinde Barsbüttel. Durch die Festlegung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1.35 würde daher eine Überschneidung beider Bebauungspläne erfolgen. Mit Beschluß vom 26. November 1981 hat die Gemeindevertretung daher für den Bereich der Überschneidung ein Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.5 eingeleitet. Dieses Verfahren wird parallel mit dem Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. 1.35 weitergeführt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.35 wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.35 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 05.04.1977 unter dem Aktenzeichen 8106/812/2-62.9 genehmigt wurde, sowie seiner 5. Änderung, deren Genehmigung durch Erlaß des Herrn Innenministers vom 30.12.1982 erfolgte (Az.: 810c-512.111-62.9).

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf die Darstellung von Höhenschichtlinien wurde verzichtet, da nur sehr geringe Höhenunterschiede zu verzeichnen sind.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1.35 gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),

- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 -LBO '83- (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 -PlanzV. 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I Seite 833).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.35 wurde durch die Gemeindevertretung am 26.11.1981 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.35 wird aufgestellt, um den in der Gemeinde Barsbüttel bestehenden Bedarf an Wohnungen und Bauplätzen decken zu können.

Durch die Ausweisung von ca. 80 Wohneinheiten entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplanes Schleswig-Holstein für den Planungsraum I, durch den die Gemeinde Barsbüttel als "Besonderer Wirtschaftsraum" festgelegt wird. Nach Ziffer 4.53 (8) des Regionalplanes soll die bauliche Konsolidierung und Entwicklung eines Ortskernes im Vordergrund der Planung stehen. Die bisherige klare Abgrenzung zu Hamburg und zum Achsenzwischenraum soll dabei erhalten werden. Der Einwohner-Richtwert wurde für 1985, bezogen auf den Ortsteil Barsbüttel-Ort, auf 8.200 Einwohner festgelegt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sind etwa 6.800 Einwohner vorhanden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.35 weist ein "Reines Wohngebiet" im Sinne des § 3 BauNVO in einer Größe von ca. 4,6 ha aus. In diesem Bereich sollen rund 80 Wohneinheiten entstehen, die sich auf Einfamilienhaus-Grundstücke oder Grundstücke für eine Bebauung mit Doppelhäusern aufteilen sowie die Errichtung von Reiheneigenheimen und Gebäuden für zum Beispiel Eigentumswohnungen ermöglichen.

Die Erschließung des Baugebietes soll im Rahmen der Verkehrsberuhigung erfolgen. Dabei ist die Trennung zwischen Fahrbereichen und Gehbereichen lediglich durch unterschiedliche Pflasterung vorgesehen. Fahrbahnversätze werden durch die Anordnung von Parkplätzen, durch Stellplätze und zulässigen Garagenanlagen sowie durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern erreicht.

Die Grundstücke für Einfamilienhäuser werden überwiegend direkt von der Verkehrsfläche "Straße A" erschlossen. Bei der Errichtung von Doppelhäusern erfolgt die Erschließung der rückwärtig gelegenen Gebäudeteile über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, da bei dieser Bebauung die Unterbringung von Garagen auf den Grundstücken selbst zum überwiegenden Teil ermöglicht werden soll. Bei Reiheneigenheimen sind lediglich Geh- und Leitungsrecht vorgesehen, da die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf Flächen für Gemeinschaftsstellplätze erfolgt.

Für den südlich an den Bereich des Bebauungsplanes angrenzenden Reiheneigenheimbereich (außerhalb des Bebauungsplanes) hat sich ein Fehlbedarf an öffentlichen Parkplätzen gezeigt. Der Bebauungsplan Nr. 1.35 setzt daher in seinem südlichen Geltungsbereich entsprechende Flächen fest.

Der Bebauungsplan sieht in Nord-Südrichtung, parallel zur straßenmäßigen Erschließung, ein Gehwegesystem vor. Es soll eine zusätzliche fußläufige Erschließung der anliegenden Grundstücke sichern. In den Kreuzungsbereichen mit den in Ost-Westrichtung verlaufenden Wegen oder Geh- und Leitungsrechten, die ebenfalls gehwegemäßig ausgebaut werden, werden Flächen vorgesehen, die mit Bänken, Anpflanzungen und Ähnlichem gestaltet werden sollen. Auch das Aufstellen von Sandkisten und Spielgeräten für Kleinkinder kann in diesen Bereichen erfolgen.

Bei der Erschließung des Baugebietes sind große Freiflächen vorgesehen, die mit der Anpflanzung von Einzelbäumen und weiteren Grünanpflanzungen gestaltet werden. Diese Flächen sollen sowohl der allgemeinen Kommunikation der Bewohner als auch als Spielflächen für Kinder genutzt werden. Aus diesem Grunde wurde lediglich der im Bereich der vorhandenen Reihenhausbebauung vorhandene Spielplatz erweitert. Auf die weitere Ausweisung entsprechender Fläche konnte verzichtet werden.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch die zentralen Wasserversorgungseinrichtungen der "Hamburger Wasserwerke" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.35 wird an diese zentralen Anlagen angeschlossen.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Barsbüttel wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Da nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich ist, wurde durch den Bebauungsplan eine entsprechende Fläche im Bereich der Garagen- und Stellplatzfläche (z.G. Nr. 6) festgesetzt.

c) Gasversorgung

Der Ortsteil Barsbüttel-Ort der Gemeinde Barsbüttel wird von den "Hamburger Gaswerken" mit Gas versorgt. Der Anschluß des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.35 an das Netz der "Hamburger Gaswerke" ist möglich und entsprechend vorgesehen.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.35 ist derzeit eine Versorgung mit Fernwärme nicht vorgesehen.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Deutschen Bundespost angeschlossen.

f) Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Barsbüttel besitzt eine zentrale Abwasserbeseitigung durch den Anschluß an das Abwassernetz der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Abnahme des durch das Baugebiet anfallende Abwasser ist durch entsprechende Abnahmeverträge sichergestellt.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem Generalentwässerungsplan der Gemeinde, der durch das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch aufgestellt wurde, dem im Osten gelegenen Vorfluter mit zugehörigem Regenwasser-Rückhaltebecken zugeführt.

Für dieses Regenwasser-Rückhaltebecken wurde zwischenzeitlich das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eingeleitet. Die Herstellung dieser Anlage soll gleichzeitig mit der Erschließung des Baugebietes erfolgen. Damit wird die Ableitung des im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassers rechtzeitig sichergestellt.

h) Feuer-Schutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Barsbüttel wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an das vorhandene Straßennetz der Gemeinde erfolgt über die bereits ausgebaute Straße "Achtern Barg", die in den "Birkenweg" einmündet. Die Straße "Achtern Barg" wird bei Realisierung des Bebauungsplanes, bis auf den Einmündungsbereich mit einer Tiefe von 40 m, als "verkehrsberuhigte Zone" mit einem Fahrbereich von 5,50 m Breite entsprechend der Gestaltung des neuen Baugebietes geplant.

In der gleichen Breite schließt hieran die Erschließungsstraße des Baugebietes als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigung -" an.

Die Verkehrsberuhigung wird durch verschiedene Versätze des Fahrbereiches, durch die Anordnung von Garagen und Stellplatzanlagen, durch Schaffung von Parkplätzen und die Anlage von Baum- und Strauchinseln erreicht.

Bis zur Gemeinschafts-Garagenanlage zu Gunsten der Grundstücke 7, 8 und 9 wird der Fahrbereich mit 5,50 m Breite vorgesehen, da bis zu dieser Stelle mit höherem Verkehrsaufkommen innerhalb des Baugebietes zu rechnen ist. Die hieran anschließende nach Norden führende Fahrbahn erhält lediglich eine Breite von 4,50 m.

Ein parallel geführtes Fußwegenetz (überwiegend als Geh- und Leitungsrechte festgesetzt) stellt eine zusätzliche fußläufige Erschließung des Baugebietes dar.

Für den ruhenden Verkehr ermöglicht der Bebauungsplan die Unterbringung von ca. 80 Fahrzeugen in Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen. Für Einfamilienhaus-Grundstücke und für den überwiegenden Teil der geplanten Doppelhaus-Grundstücke ist die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen auf den Grundstücken selbst vorgesehen.

Dieser Überhang an Garagen und Stellplätzen soll damit den Unterbringungsschwierigkeiten bei der Beschaffung von Zweitfahrzeugen in den Familien abhelfen.

Zur Sicherstellung des öffentlichen ruhenden Verkehrs sieht der Bebauungsplan ca. 50 öffentliche Parkplätze vor.

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

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.35 wird nach Westen, Norden und Osten von gut erhaltenen Knicks begrenzt. Die im Westen und Norden liegenden Knicks befinden sich bis zur Wallkrone innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Diese Bereiche sind durch den Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BBauG als zu erhalten festgesetzt. Durch zusätzliche textliche Festsetzungen werden Fäll- und Rodungsarbeiten sowie das Beschädigen der Knickwälle untersagt.

Der im Osten des Baugebietes liegende Knick befindet sich vollständig außerhalb des Plangeltungsbereiches innerhalb der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Da die Gemeinde keine Möglichkeit sieht, im Rahmen von Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz Schutzvorschriften zu erlassen, geht sie davon aus, daß Anlieger und Eigentümer dieses Knicks die gleichen Schutzmaßnahmen, wie sie innerhalb des Bebauungsplanes getroffen wurden, anwenden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Einzelbäume, deren Erhaltung durch entsprechende Festsetzungen möglich wäre.

Zur Gestaltung des Baugebietes werden durch den Bebauungsplan erhebliche Festsetzungen für das Anpflanzen von Grünbeständen getroffen. Diese Festsetzungen werden sowohl im Interesse der Gestaltung des Straßen- und Fußwegeraumes, als auch als Abschirmung der Grundstücke zu Verkehrsflächen, Stellplätzen und Garagen sowie zum Kinderspielplatz getroffen.

Die hierbei anzuwendenden Arten für Bäume und Sträucher entsprechen im Wesentlichen dem Charakter der umliegenden Gebiete.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.35 nicht erforderlich, da weder starkfrequentierte Verkehrsflächen noch landwirtschaftliche Betriebe mit Intensiv-Tierhaltung in der Nähe vorhanden sind. Auch das Gewerbegebiet der Gemeinde Barsbüttel liegt ca. 500 m entfernt in östlicher Richtung.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich, mit Ausnahme des Straßenbereiches der Straße "Achtern Barg", in Privatbesitz. Die Erschließung und der Verkauf des Baugebietes erfolgt durch den Bau-träger.

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) - §§ 45 ff (Umlegung), §§ 80 ff (Grenzregelung) bzw. §§ 85 ff (Enteignung) - Anwendung.

Da sich das Gelände lediglich in einer Hand befindet, wird auf einen entsprechenden Hinweis im Eigentümerverzeichnis verzichtet.

Im übrigen wird zwischen der Gemeinde Barsbüttel und dem Eigentümer ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1.35 der Gemeinde Barsbüttel entstehenden Erschließungskosten im Sinne §§ 127 ff BBauG wurden durch das Ingenieurbüro Masuch & Olbrisch, Oststeinbek, wie folgt ermittelt:

a) Straßen- und Wegebau	ca.	700.000,--	DM
b) Bepflanzung und Anlegung von Grünanlagen	ca.	60.000,--	DM
c) Möblierung des Kinder- spielplatzes und der Spielecken	ca.	65.000,--	DM
d) Straßenbeleuchtung	ca.	37.000,--	DM
e) Grunderwerb für den Straßen- und Wegebau sowie Kinderspielplatz	ca.	<u>850.000,--</u>	DM
Gesamt	ca.	<u>1.712.000,--</u>	DM
f) Kanalisation	ca.	300.000,--	DM
g) Grundstückszuleitungen	ca.	<u>40.000,--</u>	DM
Gesamt	ca.	<u>340.000,--</u>	DM
h) Oberflächenentwässerung	ca.	100.000,--	DM
i) Regenrückhaltung (Anteil)	ca.	<u>300.000,--</u>	DM
Gesamt	ca.	<u>400.000,--</u>	DM
j) Wasserversorgung	ca.	<u>125.000,--</u>	DM

Somit entstehen voraussichtlich Gesamtkosten
in Höhe von

2.577.000,-- DM.

Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Positionen a bis e, das sind ca. 1.712.000,-- DM)

in Höhe von rd. 171.200,-- DM.

Der nicht beitragsfähige Erschließungsaufwand wird, soweit er nicht durch den Erschließer selbst getragen wird, durch Veranlagung der Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt.

Der von der Gemeinde Barsbüttel zu tragende Anteil wird rechtzeitig in dem entsprechenden Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Nach den Vorstellungen der Gemeinde Barsbüttel und des Eigentümers soll unmittelbar nach Abschluß des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.35 mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden, damit möglichst kurzfristig mit der Errichtung der Wohngebäude angefangen werden kann.

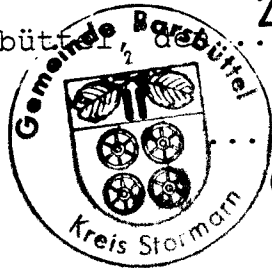
Die Erschließung soll in 2 Bauabschnitten durchgeführt werden, wobei mit der Gesamtfertigstellung nicht vor Ende 1985 zu rechnen ist.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am **01. SEP. 1983** gebilligt.

22. SEP. 1983

Barsbüttel



Jürgen Anderssen
.....
(Bürgermeister)

Aufgrund der Auflagen und Hinweise der Genehmigungsverfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom, Az.:

wurde die Begründung in folgenden Punkten geändert:

und von der Gemeindevertretung durch einfachen Beschluß in der Sitzung am gebilligt.

Barsbüttel, den

.....
(Bürgermeister)

Aufgestellt durch:

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
Büro für Bauleitplanung und Architektur
Rapsacker 8, 2400 Lübeck

Aufgestellt am: 12. 01. 1983

Geändert am: 27. 01. 1983

19. 05. 1983, 15. 06. 1988, 01. 09. 83

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSEN
Rapsacker 8
2400 LÜBECK 1
Tel.: 9451-894932