

# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 der Gemeinde Barsbüttel

GEBIET : Südlich und westlich des Guipavas - Ring,  
nördlich der Reihenhausbauung Birkenweg,  
östlich der Reihenhausbauung Guipavas - Ring.



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

# SATZUNG

...3...Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

**für die Begründung  
zur 2. Änderung  
des Bebauungsplan Nr. 1.40  
der Gemeinde Barsbüttel  
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes	Seite 3
2.	Gründe zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes	Seite 4
3.	Lage des Baugebietes	Seite 4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 5
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Land- schaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 6
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 6
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 6
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 6
12.	Beschluß über die Begründung	Seite 7
13.	Arbeitsvermerke	Seite 7

2. Gründe zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40

In der ursprünglichen Fassung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 1.40 wurde für die von der Änderung betroffene Fläche im Rahmen einer städtebaulichen Gliederung des Gesamtgebietes ein mehrgeschossiger Baukörper für die Realisierung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen geplant. Der Bedarf hierfür zeigte sich auf Grund der Nachfragen aus dem Kreis der damaligen "Deponiebewohner" nicht, so daß zur schnellen Deckung des angemeldeten Bedarfs an Einzelhaus-Grundstücken auch auf dieser Fläche entsprechende Festsetzungen getroffen wurden.

Nach den zwischenzeitlich getätigten Grundstücksverkäufen zeigt sich nunmehr, daß sich eine gewisse Verdichtung der Bebauung an dieser Stelle dem planerischen Wunsch der Gemeinde entsprechend wenigstens durch die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern umsetzen ließe. Diesbezügliche Nachfragen bestätigten dies.

Durch die neue Festsetzung, innerhalb der "offenen Bauweise" von "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig", entsteht ein städtebaulich besserer Übergang von der östlich der Erschließungsstraße vorgenommenen Festsetzung "nur Einzelhäuser zulässig" zu den westlich an die Änderungsbereiche angrenzenden Reihenhausbebauung.

3. Lage des Baugebietes

Der Bereich der 2. Änderung betrifft einen Bereich im unmittelbaren Übergangsbereich der bereits länger bestehenden Reihenhausbebauung am "Birkenweg" zum Neubaugebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.40. Er be-

inhaltet die geplanten ersten drei Baugrundstücke westlich der neuen Erschließungsstraße, die das Neubaugebiet an den "Birkenweg" anbindet.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil "Barsbüttel-Ort", nördlich des Birkenweges, westlich des "Stellauer Weges", südlich des "Rähnwischredders" und östlich des Baugebietes "Achtern Barg" (B-Plan Nr. 1.35).

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 1.40 2. Änderung



Anstelle der bisherigen Festsetzung von "nur Einzelhäuser zulässig" mit einer Geschosflächenzahl von 0,3, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 nunmehr "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" und erhöht dem entsprechend die Geschosflächenzahl geringfügig auf 0,35.

Weitere Änderungen ergeben sich nicht.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. 1.40 bereits sichergestellt.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird durch den Bebauungsplan Nr. 1.40 bereits sichergestellt.

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

Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes werden durch den Bebauungsplan Nr. 1.40 getroffen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen ergeben sich durch die 2. Änderung nicht.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich aus der 2. Änderung nicht.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen durch die 2. Änderung nicht.

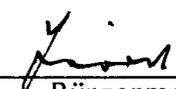
11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die neuen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 sollen umgehend realisiert werden. Dabei soll zum frühest möglichen Zeitpunkt von den Möglichkeiten des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während des Planaufstellungsverfahrens) Gebrauch gemacht werden.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der  
Gemeindevertretung Barsbüttel am 16. JULI 1989 .

Barsbüttel, den 24. JULI 1989

  
Bürgermeister



---

13. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO J. ANDERSSEN

Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

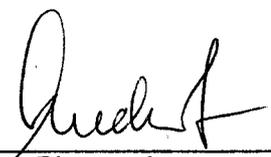
Tel.: 0451/89 19 32

Aufgestellt am:

18.04.1989

zuletzt geändert/  
ergänzt (Stand) am:

Lübeck, den 20.07.89

  
Planverfasser