

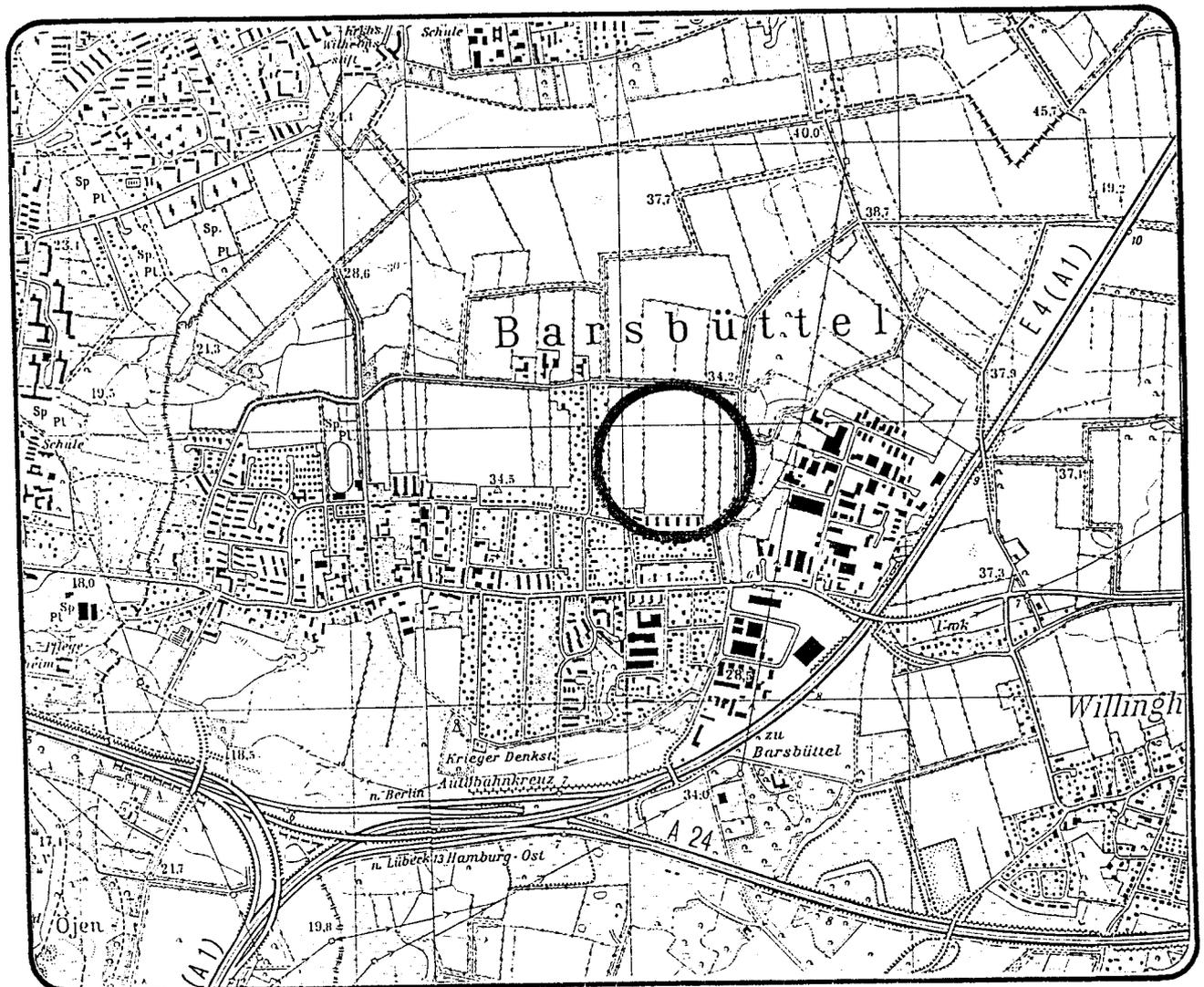
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1.40

3. Änderung und Ergänzung

DER GEMEINDE BARSBÜTTEL

GEBIET : nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.40
BEREICH : nördlich "Holunderstieg"



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

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

Planungsstand:

SATZUNG

...1...Ausfertigung

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

**für die Begründung
die 3. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1.40
der Gemeinde Barsbüttel
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.40 - 3. Änderung und Ergänzung -	Seite 3
2.	Lage des Baugebietes	Seite 3
3.	Inhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	Seite 3
4.	Gründe zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung	Seite 4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 4
	a) Wasserversorgung	Seite 4
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 5
	c) Gasversorgung	Seite 5
	d) Fernwärme	Seite 5
	e) Fernsprechversorgung	Seite 5
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 5
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 5
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 6
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 7
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 7
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 7
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 8
12.	Hinweise	Seite 8
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 8
14.	Arbeitsvermerke	Seite 8

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.40
- 3. Änderung und Ergänzung -

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 - 3. Änderung und Ergänzung - wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel sowie seiner 12. Änderung, die etwa parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bauleitplanes aufgestellt wird.

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

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 1.40 - 3. Änderung und Ergänzung - gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVBl. 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).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 - 3. Änderung und Ergänzung - liegt im Ortsteil "Barsbüttel-Ort", nördlich des "Holunderweges" (dieser begrenzt bisher den Bebauungsplan Nr. 1.40 im Norden), westlich des "Stellauer Weges", südlich des "Rähnwischredders" und östlich des Baugebietes "Achtern Barg" (Bebauungsplan Nr. 1.35).

3. Inhalt der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 - 3. Änderung und Ergänzung - bildet städtebaulich eine konsequente Erweiterung des südlich anschließenden Baugebietes. Auch hier werden die Grundzüge der Planung mit einer weitgehenden Verkehrsberuhigung und einer starken Durchgrünung verfolgt mit dem Ziel einer möglichst großen Wohnruhe.

Als "Art der baulichen Nutzung" setzt die 3. Änderung und Ergänzung im Osten des Plangeltungsbereiches ein "Reines Wohngebiet" (WR) nach § 3 BauNVO fest. Dabei sollen in eingeschossiger Bauweise etwa 12 Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können.

Auf den geplanten Grundstücken, die mit einer Größe zwischen etwa 600 m² bis 700 m² vorgesehen sind, werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 als "Maß der baulichen Nutzung" festgesetzt.

Westlich des Plangeltungsbereiches setzt die 3. Änderung und Ergänzung ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO fest. Hier besteht die Möglichkeit maximal 8 Doppelhaushälften oder auch freistehende Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der festgesetzten zulässigen eingeschossigen Bauweise durch die Grundflächenzahl (0,4) und Geschößflächenzahl (0,3) geregelt.

Der bereits innerhalb des südlich angrenzenden Baugebietes in Nord-Süd-Richtung bestehende Grünzug wird auch innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung fortgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche nach § 9 (1) 15 BauGB wird einerseits der von Süden kommende Gehweg (Wanderweg) fortgesetzt, andererseits soll hier auch ein weiterer Kinderspielplatz als Rasenfläche entstehen.

Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls verkehrsberuhigt vorgesehen. Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) wird durch den Bebauungsplan nachgewiesen.

4. Gründe zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 - 3. Änderung und Ergänzung - wird aufgestellt um den in der Gemeinde Barsbüttel nach wie vor bestehenden Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) kurzfristig decken zu können.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch die zentralen Anlagen der "Hamburger Wasserwerke AG" mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 ist bereits an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Der Anschluß des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung ist möglich und entsprechend vorgesehen.

Die "Hamburger Wasserwerke AG" weisen darauf hin, daß eine Wasserversorgung des Baugebietes nur möglich ist, wenn rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten nähere Angaben über den zu erwartenden Wasserbedarf mitgeteilt werden.

b) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Barsbüttel wird durch die "SCHLESWAG AG" mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung soll eine Fläche für eine Transformatorstation festgesetzt werden, wenn entsprechende Einrichtungen erforderlich sind. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen bei dem Versorgungsunternehmen zu erfragen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) Gasversorgung

Teile des Gemeindegebietes werden über das Netz der "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 140 kann vollständig angeschlossen werden. Im Interesse des Umweltschutzes und der Reinhaltung der Luft wird seitens der Gemeinde empfohlen, für die Heizung der Gebäude eine Gasversorgung vorzusehen, soweit sog. "alternative Energien" zur Versorgung ausscheiden.

d) Fernwärme

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140 sowie seiner 3. Änderung und Ergänzung 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 Deutsche Bundespost soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden. Eine Versorgung des Baugebietes mit Breitbandkabel ist möglich.

f) Beseitigung des Schmutzwassers

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird über zentrale Anlagen abgenommen und dem Leitungsnetz der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechend den vertraglichen Regelungen zugeführt.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) wird den vorhandenen Entwässerungsleitungen zugeleitet.

Im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes wird seitens der Gemeinde Barsbüttel empfohlen bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes eine Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers auf dem Grundstück selbst vorzunehmen. Auf die wasserrechtlich erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

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

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 3. Änderung und Ergänzung erfolgt durch eine Erweiterung des Straßen- und Wegenetzes des bereits realisierten Bebauungsplanes Nr. 1.40. Der Bebauungsplan setzt "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)" fest. Hiermit wird das Ziel verfolgt, neben einer langsameren Fahrweise des Kraftfahrzeugverkehrs auch eine Minderung des Kraftfahrzeuglärms zu erreichen. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr ist eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Der private ruhende Verkehr ist durch Nachweis auf den eigenen Grundstücken zu regeln. Für die Grundstücke 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 18, 19 und 20 ist die direkte verkehrliche Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

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

Das Baugebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird an seiner westlichen (innerhalb des Plangeltungsbereiches) und an seiner östlichen Begrenzung (außerhalb des Plangeltungsbereiches) von starken Knickbeständen eingefasst. Ein weiterer Knick innerhalb des Plangeltungsbereiches erscheint aufgrund seines Zustandes nicht erhaltenswert und soll bei Realisierung des Baugebietes entfallen.

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches befindliche Knick (Westrand) wird durch den Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Der am Ostrand vorhandene Knick wird durch eine zusätzliche Anpflanzung innerhalb des Plangeltungsbereiches verstärkt. Diese Neuanpflanzung verbleibt im Eigentum der Gemeinde als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage -". Die vorgesehene "Verkehrsberuhigung" soll durch Einbau von Fahrbahnversätzen und Pflanzinseln realisiert werden. Hierdurch wird die Möglichkeit gegeben, im Interesse der Gestaltung des Baugebietes eine erhebliche Anzahl von Einzelbäumen anzupflanzen. Auch im Bereich der öffentlichen Grünfläche soll neben der Anlegung eines "Spielfrasens" eine Gestaltung mit Bäumen und Buschgruppen vorgenommen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen sind aufgrund der Lage des Baugebietes zu lärmintensiven Verkehrsflächen oder Baugebieten nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, weil sich der Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Besitz der Gemeinde befindet.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, wie folgt überschlägig ermittelt:

a) Straßen- und Wegebau, einschließlich Straßenbegleitgrün und Parkplätze	ca. DM	785.000,00
b) Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Spielrasen einschließlich Anpflanzungen	ca. DM	32.000,00
c) Oberflächenentwässerung einschließlich Hausanschlüsse	ca. DM	308.000,00
d) Schmutzwasserkanalisation, einschl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	367.000,00
e) Straßenbeleuchtung	ca. DM	33.000,00
somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	ca. DM	<u>1.525.000,00</u>

Gemäß § 129 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Dieser setzt sich zusammen aus der Position a), b) und e) sowie ca. 60 % der Positionen c); das sind zusammen

ca. DM 1.034.800,00

Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 103.480,00.-

Der nichtbeitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde Barsbüttel gedeckt. Der von der Gemeinde Barsbüttel voraussichtlich zu tragende Anteil wird rechtzeitig im Haushaltsplan 1991/92 zur Verfügung gestellt.

Die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten werden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ermittelt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 -3. Änderung und Ergänzung- der Gemeinde Barsbüttel soll unmittelbar nach seiner Rechtskraft realisiert werden. Mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten wird 1991 gerechnet.

12. Hinweise

- a) Die Gemeinde Barsbüttel empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe zu verwenden.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am ~~20.06.1991~~ 19.09.91

Barsbüttel, den 01. NOV. 1991



Gemeinde Barsbüttel

W. J.

Bürgermeister



14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN
Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1
Tel. 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am:
zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am:

12.07.1990
29.11.1990

Lübeck, den 24.10.91

J. Andersen

Planverfasser