

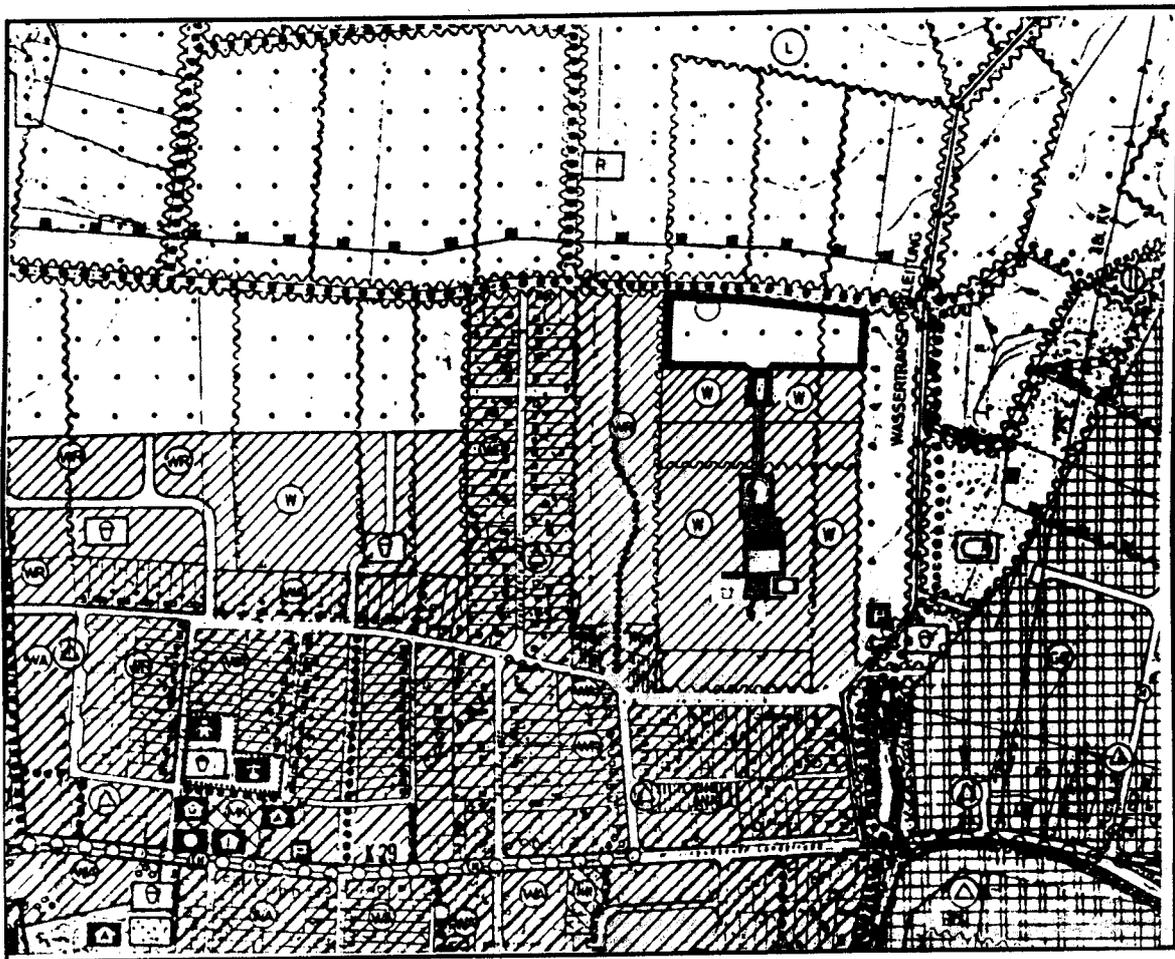
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 1.40

5. Änderung und Ergänzung

DER GEMEINDE BARSBÜTTEL

Gebiet: nördliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.40
Bereich: südlich *Rähnwischredder*, nördlich *Weißdomring*

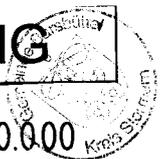


Planungsstand: 29 April 99

2. AUSFERTIGUNG

Gemeinde Barsbüttel/ Kreis Stormarn
Bauamt -Planungsteam-
Datum:

Übersichtsplan M = 1 : 10.000



INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung
die Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 1.40
der Gemeinde Barsbüttel**

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

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.40 **- 5. Änderung und Ergänzung -**

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 - 5. Änderung und Ergänzung - wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel sowie seiner 15. Änderung, die im Parallelverfahren mit Stand vom September 1997 dieses Bauleitplanes aufgestellt wird.

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient ein Lageplan, der durch das Vermessungsbüro Grob + Teetzmann, Glinde, erstellt und beglaubigt wurde.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 1.40 - 5. Änderung und Ergänzung - gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), geändert durch Artikel 2, Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I Seite 3486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 LBO (GVOBl. Schl.-H. Seite 321) sowie
- d) die 'Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts' (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 1990 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 132).

2. Lage und Umfang des Baugebietes

a) Lage:

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 - 5. Änderung und Ergänzung - liegt im Ortsteil 'Barsbüttel-Ort', nördlich des *Weißdornringes*, westlich des *Stellauer Weges*, südlich des *Rähnwischredders* und östlich des Baugebietes *Achtern Barg* (Bebauungsplan Nr. 1.35).

b) Umfang/Nutzung:

Die Flächen im Plangeltungsbereich werden zur Zeit landwirtschaftlich nicht genutzt.

3. Inhalt der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.40 - 5. Änderung und Ergänzung - bildet städtebaulich eine konsequente Erweiterung der südlich anschließenden Baugebiete. Auch hier werden die Grundzüge der Planung mit einer weitgehenden Verkehrsberuhigung realisiert.

Als Gebietsklassifikation setzt die 5. Änderung und Ergänzung ein 'Reines Wohngebiet' (WR) nach § 3 BauNVO fest. Dabei sollen etwa 18 Einzel- und 3 Doppelhäuser entstehen können.

Im östlichen Teil ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sollen etwa 10 Einzelhäuser entstehen können.

Die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls verkehrsberuhigt vorgesehen. Eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze (Parkplätze) wird durch den Bebauungsplan nachgewiesen. Im Geltungsbereich des B-Planes liegt ein Kleinkinderspielplatz.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geregelt.

4. Gründe zur Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 - 5. Änderung und Ergänzung - wird aufgestellt, um den örtlichen Baulandbedarf zu decken.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch die zentralen Anlagen der 'Hamburger Wasserwerke GmbH' mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.40 ist bereits an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Der Anschluß des Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung ist möglich und entsprechend vorgesehen.

b) Gasversorgung

Teile des Gemeindegebietes werden über das Netz der 'Hamburger Gaswerke GmbH' mit Erdgas versorgt. Im Bereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1.40 muß für die Heizung Erdgas Verwendung finden.

c) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Barsbüttel wird durch die 'Schleswig AG' mit elektrischer Energie versorgt.

d) Brandschutzeinrichtungen

Der Brandschutz in der Gemeinde Barsbüttel ist durch die 'Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel' sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

e) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz 'Hamburg' der Deutschen Telecom angeschlossen. Die Deutsche Telecom soll ca. sechs 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. Der nördliche Bereich, welcher unmittelbar an die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft grenzen, hat das gesamte Oberflächenwasser in offenen Gerinnen, sogen. Versickerungsmulden versickern zu lassen.

In den anderen Bereichen wird im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes 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) Müllentsorgung

Der Hausmüll ist an Müllsammelstellen zur Abholung bereitzustellen, da die Müllfahrzeuge die Grundstücke über die privaten Wegeflächen nicht anfahren. Die Müllsammelstelle der Grundstücke 9 - 18 befindet sich im angrenzenden Wendehammer des Weissdorring.



6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 5. Änderung und Ergänzung erfolgt durch eine Erweiterung des Straßen- und Wegenetzes des bereits realisierten Bebauungsplanes Nr. 1.40 und Nr. 1.40 3. Änderung. Der Bebauungsplan setzt 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)' fest. Hiemit wird das Ziel verfolgt, neben einer langsameren Fahrweise des Kraftfahrzeugverkehrs auch weitere Flächen für bestimmte Kinderspiele zu schaffen. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr ist eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Der private ruhende Verkehr ist durch Nachweis auf den eigenen Grundstücken zu regeln. Für die Grundstücke ist die direkte verkehrliche Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Die vorgesehene 'Verkehrsberuhigung' ist in größeren Teilen bereits realisiert.

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

Das Baugebiet wird derzeit nicht genutzt. Es wird an seiner westlichen (innerhalb des Plangeltungsbereiches), seiner östlichen und an seiner nördlichen Begrenzung von starken Knickbeständen eingefaßt. Ein weiterer Knick innerhalb des Plangeltungsbereiches wird aufgrund seines Zustandes als erhaltenswert dargestellt.

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches befindliche Knick (Westrand) wird durch den Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Der am Ostrand vorhandene Knick wird durch eine zusätzliche Anpflanzung innerhalb des Plangeltungsbereiches verstärkt.

8. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft

Der Bereich des B-Planes 1.40, 5. Änderung und Ergänzung, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und damit innerhalb der Siedlungsgrenze. Für den zu beseitigenden Knick, welcher die geplanten Bauflächen 'quert', ist an der Ostseite des Bebauungsplangebietes die Schaffung eines neuen Knicks, wie im angrenzenden Bestand (B-Plan 1.40, 2. Änderung) vorgesehen.

Die anderen vorhandenen Knicks werden erhalten und im B-Plan als erhaltenswert festgesetzt. Der Knick am nördlichen Rand des Bebauungsplanes wird durch die Maßnahmen zum 'Ausgleich' der Eingriffe in Natur und Landschaft' insofern aufgewertet, als der Grünstreifen auf ca. 25 m verbreitert und mit Gehölzen, Bäumen und Sträuchern nach Plänen eines Landschaftsplanbüros bepflanzt wird. Damit ist der B-Plan von Grünstreifen und Knicks eingerahmt.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

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

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich, weil sich der Bereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Besitz der Gemeinde befindet.

11. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff BauGB ermittelt:

a) Straßen- und Wegebau, einschließlich Straßenbegleitgrün und Parkplätze	ca.	340.000,00 DM
b) Öffentliche Grünflächen, Parkanlagen, Spielrasen einschließlich Anpflanzungen	ca.	23.200,00 DM
c) Oberflächenentwässerung einschließlich Hausanschlüsse	ca.	265.000,00 DM
d) Schmutzwasserkanalisation, einschl. Grundstücksanschlüsse	ca.	280.000,00 DM
e) Straßenbeleuchtung	ca.	<u>45.000,00 DM</u>
somit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von	ca.	953.200,00 DM =====

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 Position c); das sind zusammen

567.200,00 DM.

Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. 56.720,00 DM.

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 1999/2000 zur Verfügung gestellt.

12. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.40 - 5. Änderung und Ergänzung - der Gemeinde Barsbüttel soll unmittelbar nach seiner Rechtskraft realisiert werden.

13. 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.

14. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Barsbüttel am 29.04.1999.

Der Beitrittsbeschluss wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.01.2000 gefasst.

Barsbüttel, den 02.06.1999


Gemeinde Barsbüttel
Weis



Barsbüttel, den 18.04.2000



15. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch

Gemeinde Barsbüttel
Bauamt
-Planungsteam-

Barsbüttel, den

Planverfasser