

Gemeinde Barsbüttel
Der Bürgermeister
2.0

Barsbüttel, den 24. Mai 1984
Schr./sche.

**Begründung zur Aufstellung des B-Planes 2.11
der Gemeinde Barsbüttel - Ortsteil Willinghusen
Kreis Stormarn**

Gebiet: Östlich der Straße 'Lohe', südöstlich der Straße 'Alte Dorfstraße',
westlich der Straße 'Zum Tunnel' und nördlich der Flurstücke
13/1 und 158/12.

G l i e d e r u n g :

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Lage im Ort
4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes
5. Verkehr
6. Bauliche Nutzung (Entwurfskonzept, Wohnbaumaßnahmen)
7. Baugestalterische Erläuterungen
8. Überschlägig ermittelte Kosten
9. Bodenordnende Maßnahmen

Anlage: Eigentümerverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen. Es ist voll erschlossen und könnte damit gem. § 34 BBauG bebaut werden. Zur Vermeidung von Bauten ohne städtebauliches Konzept wurde die Aufstellung des B-Planes 2.11 der Gemeinde Barsbüttel im Ortsteil Willinghusen erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der derzeitige Flächennutzungsplan ist am 07.08.1977 in Kraft getreten. Er umfaßt die Fläche des B-Planes 2.11 als Dorfgebiet bzw. als WA-Gebiet. Die Aufstellung des B-Planes 2.11 berührt keine überörtlichen Belange.

3. Lage im Ort:

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Barsbüttel, Ortsteil Willinghusen. Nördlich schließt sich die Bebauung parallel zur Kreisstraße 29 an. Östlich des Plangebietes liegt eine Koppel, die im unter Ziff. 1. genannten Flächennutzungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen ist. Südlich ist eine lockere Bebauung vorhanden mit landwirtschaftlichen Betrieben, größeren Teilflächen (Tierhaltung) und Wohnbauten.

Dieser südliche Bereich ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes:

Außerhalb des Plangebietes stellt sich das Gebiet als Einzelhausbebauung dar. In der Regel sind geneigte Dächer vorhanden. Im Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Hof eines Landwirtes mit Wohnhaus und Altenteilerhaus, im nördlichen Bereich steht ein freistehendes Einfamilienhaus. Die restliche Bebauung soll nach dem B-Plan 2.11 zukünftig fortfallen.

5. Verkehr:

Die verkehrliche Anbindung für den Kfz-Verkehr ist für die Anliegergrundstücke der Straßen 'Ahrenstwiete', 'Zum Tunnel' und 'Lohe' grundsätzlich gegeben.

In der Straße 'Ahrenstwiete' muß noch ein Ausbau mit der Einrichtung der öffentlichen Parkplätze geschehen.

Die rückwärtige Bebauung auf der Nordseite der Ahrenswiete soll entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG durch öffentlich-rechtlich gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen werden.

In der Regel ist für diese betroffenen Grundstücke eine Einigung zwischen den Nachbarn notwendig.

Der ruhende Verkehr wird geleitet durch Unterbringung der Stellplätze und Garagen auf den eigenen Grundstücken. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze sollen im Bereich der Ahrenswiete auf der Nordseite geschaffen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bis auf das Ableiten des Regenwassers sichergestellt.

Die erforderliche RW-Sielleitung soll im Zuge der Straßenbaumaßnahme in der Ahrenswiete eingebaut und über die Straße 'Lohe' abgeleitet werden.

Die Grüngestaltung wird durch die zu erhaltenden Bäume und zusätzliche Pflanzmaßnahmen im Bereich der Ahrenswiete sowie durch Bepflanzung der Sperrdreiecke mit Büschen gewährleistet und ergänzt.

Im übrigen ist entsprechend § 10 der LBO von Schleswig-Holstein ohnehin die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und deshalb auch in den textlichen Festsetzungen nicht noch einmal wiederholt.

6. Bauliche Nutzung:

Die Bebauung der Grundstücke soll eine harmonische Ergänzung und Einbindung in die umgebende Bebauung gewährleisten. Die Bebauungsmöglichkeit sieht in erster Linie Baugebietsfestsetzung als MD-Gebiet, I + II o, GFZ 0,3 vor.

7. Baugestalterische Erläuterungen:

Dachausbildung Die Dächer der Häuser sollen als ausbaubare Sattel- bzw. Walmdächer ausgebildet werden. Die Dachneigung soll zwischen 30 und 45 Grad frei wählbar sein.

7. a Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 24.05.1984 gebilligt.

8. Überschlüssig ermittelte Kosten:

(Gemeindeanteil)

Erschließungsaufwand gem. Bundesbaugesetz (BBauG)

a)	Grunderwerb	13.500,-- DM
b)	Straßenbau (Fahrbahn, Bürgersteig, Beleuchtung, Straßenbegleitgrün)	352.500,-- DM
c)	RW-Kanal 50 % von 38.000,-- DM =	<u>19.000,-- DM</u>
		385.000,-- DM

I. Gemeindeanteil nach BBauG 10 % entspricht = 38.500,-- DM

II. Erschließungsaufwand gem. Kommunalabgabengesetz

RW-Kanal 50 % von 38.000,-- DM = 19.000,-- DM

(wird vom Zweckverband Südstormarn getragen).

9. Bodenordnende Maßnahmen:

Für die Durchführung des B-Planes ist öffentlicher Grunderwerb notwendig.
Die Sicherung dieser bodenordnenden Maßnahmen wird durch einen Erschließungsvertrag mit dem entsprechenden Erschließungsträger gesichert.

Barsbüttel, den 10. August 1984

