

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2.9

der Gemeinde Barsbüttel

Gebiet:

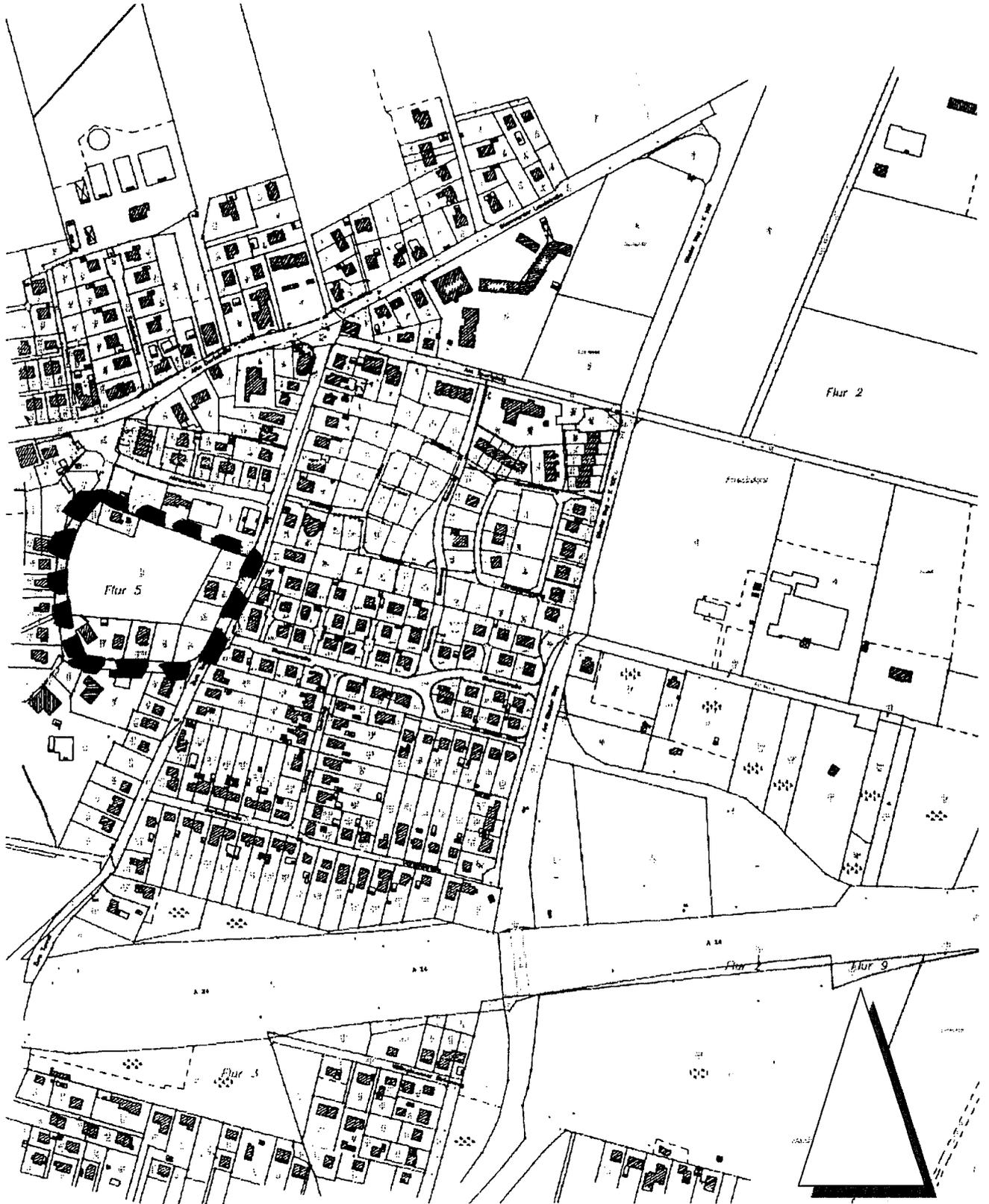
Ortsteil Willinghusen

**südlich Ahrenswiete,
westlich Zum Tunnel,
nördlich und östlich Lohe**

Stand: ORIGINALAUSFERTIGUNG

Übersicht

Maßstab 1 : 5.000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlussfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung / Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
 - 5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

- 6.00 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.30 Regenwasserentsorgung
 - 7.40 Energieversorgung
 - 7.50 Fernsprechversorgung
 - 7.60 Gasversorgung
 - 7.70 Abfallentsorgung
 - 7.80 Feuerlöscheinrichtungen

- 8.00 Lärmschutz

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 10.00 Hinweise

- 11.00 Beschluss über die Begründung

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 27.02.2003 fasste die Gemeinde Barsbüttel den Beschluss,
für das Gebiet:

Ortsteil Willinghusen,
südlich „Ahrenswiete“, westlich „Zum Tunnel“, nördlich und östlich „Lohe“

den Bebauungsplan Nr. 2.9 aufzustellen

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden
Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel weist für den
überplanten Bereich Dorfgebiet aus.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis
der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:500 der öffent-
lich bestellten Vermessungsingenieure Teetzmann – Sprick aus Glinde/
Ahrensburg verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 2.9 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
in der zuletzt geänderten Fassung.
- b) Die vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung
(BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in zuletzt geänderter
Fassung.
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 –
LBO 2000 – (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. 213).
- d) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -
PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.9 der Gemeinde Barsbüttel befindet sich im Ortsteil Willinghusen.
Der Plangeltungsbereich liegt in der bebauten Ortslage des Ortsteils Willinghusen.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich Wohngebäude und ein Viehwiese. Entlang der Straßen Lohe (südlicher Bereich) und Zum Tunnel sind nach § 34 BauGB kürzlich mehrere Wohngebäude entstanden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude sowie die Kirche des Ortsteiles. Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Flurstück 12/33 befindet sich geringer Baumbestand. Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches, an der Straße „Zum Tunnel“, befinden sich erhaltenswerte Eichen. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches, an der Straße „Lohe“, befinden sich erhaltenswerte Großbäume.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.9 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden

Durch die nördliche Grenze der Straße „Lohe“.

Im Osten

Durch die westliche Grenze der Straße „Zum Tunnel“.

Im Norden

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 8/6 und 12/10.

Im Westen

Durch die östliche Grenze der Straße „Lohe“.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Dorfgebiet | 15.150 m ² |
| Verkehrsflächen | 1.400 m ² |

| | |
|--|-----------------------|
| Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches | 16.550 m ² |
|--|-----------------------|

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlassten die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.9 :

Ziel der Planung ist es 13 Baugrundstücke zu schaffen, mit einer Bebauung wie sie sich bereits im angrenzenden Umfeld befindet, das heißt Doppel- und Einzelhausbebauung.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß , Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden im Umfeld anpassen.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind als Dorfgebiet festgesetzt, entsprechend des Umfeldes.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden überwiegend als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Teil B Text vorgenommen.

4.40 Bauweise

Um die ortstypische Bauweise zu erhalten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig, entsprechend der umliegenden Bebauung.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB 24 Hamburg – Berlin sowie über die K 80 und den Glinder Weg erschlossen. Weitläufig wird das Gebiet auch über die A 1 Hamburg – Lübeck erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stenwarder Landstraße/Alte Dorfstraße und die Lohe.

Die Lohe hat eine 4,50 m breite asphaltierte Fahrgasse, an der Westseite einen 1,50 m breiten asphaltierten Gehweg und 1,00 m Randstreifen aus Sand. An der Ostseite ist ein 1,20 m breiter Grünstreifen.

Das Plangebiet soll durch ein kleine Sackgasse, als verkehrsberuhigte Zone, erschlossen werden. Die Fahrgasse hat eine Breite von 4,00 m (brutto), nördlich und südlich im Wechsel, zur Verkehrsberuhigung einen 2,00 m breiten Grünstreifen mit Parkplätzen und einen 2,00 m breiten Gehbereich.

Südlich der Straße befindet sich ein 2,50 breiter Versickerungsgraben/ Rigole.

5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Parkplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken einzurichten.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen besteht nicht. Entlang der Erschließungsstraße befinden sich 4 öffentliche Parkplätze.

5.30 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Metrobuslinie 10 (U-Wandsbek Markt – Barsbüttel – Willinghusen) und die Schulbuslinie 337 (Barsbüttel – Willinghusen – Braak – Kronshorst – Trittau) erschlossen. Hierzu dienen die Haltestellen Alte Dorfstraße (Linien 10, 337) und Tunnel (Linien 10, 37), die beide in der Alten Landstraße liegen, sowie die Haltestelle Lohe (Linie 10) in der Straße Lohe.

6.00 Grünordnerische Belange

Parallel zum Bebauungsplan wird von den Landschaftsarchitekten Hess + Jacob / Norderstedt, ein grünplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Die Inhalte des grünplanerischen Fachbeitrages sind in den Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text eingeflossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.9 sind Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 1.710 m² erforderlich.

Da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Flächen zum Zwecke des Naturschutzes zur Verfügung stehen, soll der Ausgleich an anderer planexterner Stelle erbracht werden. Zur Kompensation des errechneten Defizits sollen auf zwei benachbarten Flurstücken in der Gemarkung Stellau der Gemeinde Barsbüttel Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes durchgeführt werden. Es handelt sich um Teile der Flurstücke 36/1 und 37/1. Die Gesamtgröße der zur Verfügung stehenden Grundstücke beträgt 49.848 m². Die anteilig benötigten Ausgleichsflächen von 1.710 m² werden von der Investorengesellschaft erworben und im Grundbuch als Ausgleichsfläche abgesichert.

Aus Sicht der örtlichen Landschaftsplanung befinden sich die Flurstücke im Vorrangbereich für den Naturschutz, die naturschutzfachliche Eignung dieser Flächen ist damit gegeben. Die Flächen sollen der natürlichen

Sukzession überlassen werden, eine Pflege dieser Flächen ist nicht erforderlich.

Der grünplanerische Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung als Anlage beigelegt.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das Leitungsnetz der Hamburger Wasserwerke.

Die Hamburger Wasserwerke GmbH 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.

7.20 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Südstormarn.

7.30 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung der Verkehrsfläche erfolgt über den Versickerungsgraben/Rigole südlich der Fahrbahn.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende, gering verschmutzt Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Anlagen der E.ON/Hanse.

7.50 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Barsbüttel ist an das Telefonnetz Hamburg der Telekom angeschlossen.

10.00 Hinweise

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.9 liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet Glinde.

Bei endgültiger Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben ist aufgrund eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten ergeben können, die zuständige Wasserbehörde vor Baubeginn zu beteiligen.

11.00 Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel am 26.08.2004 gebilligt.

Barsbüttel, den 01. Sep. 2004




Bürgermeister