

Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3.1
der Gemeinde Barsbüttel/
Ortsteil Stemwarde

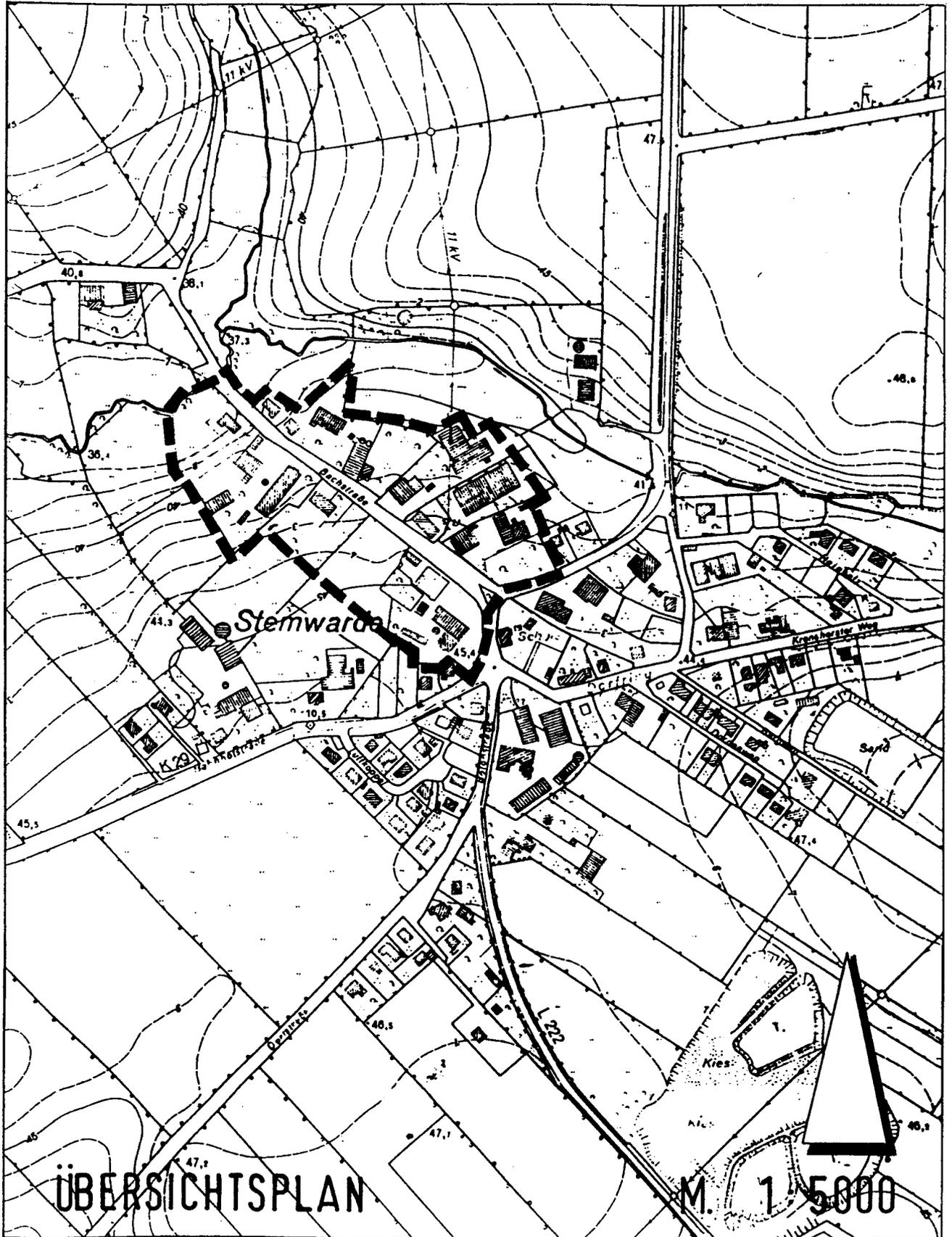
Gebiet:

"Nördlich Dorfring, Anlieger-
grundstücke Bachstraße"

1. AUSFERTIGUNG

Originalausfertigung

Übersicht M 1 : 5000



Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 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 Plangebietungsbereiches
 - 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 der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.60 Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl
 - 4.70 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze
 - 5.30 Öffentliche Parkplätze

- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
- 6.10 Grünordnerische Belange

- 7.00 Versorgungsanlagen
- 7.10 Wasserversorgung
- 7.20 Schmutzwasserbeseitigung
- 7.30 Regenwasserbeseitigung
- 7.40 Energieversorgung

- 8.00 Schutz gegen Geruchsimmissionen

- 9.00 Lärmschutz

- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am ^{7.6.} ~~17.5.~~ 1990 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel den Beschluß, für das Gebiet "Nördlich Dorfring, Anliegergrundstücke Bachstraße" im Ortsteil Stemwarde, den Bebauungsplan Nr. 3.1 aufzustellen.

In gleicher Sitzung wurde für den Bereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topografischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde verwandt.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde vom Dipl.-Ing. Heilmuth Witt/Preetz eine gutachtliche Stellungnahme zur Immissionssituation im Auftrage der Gemeinde Barsbüttel erarbeitet.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde von der Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek eine Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3.1 im Auftrage der Gemeinde Barsbüttel erarbeitet.

Zur Beurteilung der Eingriffs- und Ausgleichserfordernisse wurde von den Landschaftsarchitekten K.-D. Bendfeldt und Partner/Kiel ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3.1 im Auftrage der Gemeinde Barsbüttel erarbeitet.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 3.1 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.4.1993,
- b) die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert am 22.4.1993,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVBl. SH S. 86),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 der Gemeinde Barsbüttel liegt im Ortsteil Stenwarde im östlichen Gemeindegebiet.

Das Gebiet nördlich des Dorfringes liegt beidseitig der Bachstraße und wird durch die Bachstraße und teilweise durch den Dorfring erschlossen.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Gebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, im westlichen Bereich auf dem Flurstück 4/3 mit intensiver Schweinehaltung, sonstiges Wohnen sowie die gewerbliche Nutzungen u.a. Tischlerei, Verkauf von Autozubehör, Kfz.-Werkstatt, Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten an Endverbraucher, gewerbliche Lagerhallen.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet für den Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Stemwarde wird wie folgt begrenzt:

Im Südosten : Durch die nordwestliche Grenze des Dorfrings.

Im Südwesten : Durch die südwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 53/13 (teilweise) und durch die Flurstücke 53/13, 57/2 und 4/3 in einem Abstand von 73 bis 65 m von der Bachstraße und auf dem Flurstück 4/2 in einem Abstand von ca. 29 m von der Bachstraße.

Im Nordwesten : Durch den Bachlauf und die nordwestliche Grenze des Flurstückes 63/16.

Im Nordosten : Durch die nordöstliche Grenze der Bachstraße (teilweise), mitten durch das Flurstück 7/2, durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 11/1, 64/2 und 21/12 sowie mitten durch das Flurstück 21/8.

2.40 Flächenbilanz

Baufläche MD	4,53 ha
Verkehrsfläche	0,44 ha
Entsorgungsfläche und Wiese	0,34 ha

Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches	5,31 ha
--	---------

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.

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 im Ortsteil Stemwarde.

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3.1:

- Berücksichtigung von Anträgen von Grundeigentümern zur Schaffung von Wohnraum zur Altersversorgung und zur Erweiterung von Stallungen.
- Ausweisung von Bauflächen auf den Anliegergrundstücken südwestlich der Bachstraße.
- Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke.
- Erhaltung wertvollen Baumbestandes.
- Regelung von Nutzungskonflikten.

4.00 Städtebauliche Gestaltung, Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Besondere gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand des Umfeldes und sichern, daß der Charakter durch Neubauten nicht verändert wird und daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Es werden Sockelhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wurde entsprechend des vorhandenen Bestandes sowie der ^{Darstellung} Ausweisung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet ausgewiesen.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden so ~~ausgewiesen~~^{festgesetzt}, daß den Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

4.40 Bauweise

Offene Bauweise entsprechend des ^WBestandes.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des ^WBestandes wurde zweigeschossige Bauweise festgesetzt mit maximalen Firsthöhen von 10,50 m.

4.60 Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl

Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den landwirtschaftlichen Betrieben Möglichkeiten zur Erweiterung zu geben.

4.70 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße neu zu bildender Baugrundstücke wurde auf 600 m² festgesetzt, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden und den dörflichen Charakter zu wahren.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet der Gemeinde Barsbüttel, Ortsteil Stemwarde ist durch die BAB A 1 Hamburg - Lübeck im Norden und über die BAB A 24 Hamburg - Berlin sowie über die Landesstraße L 222 und die Kreisstraße K 29 überörtlich erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die ausgebaute Bachstraße und teilweise durch die Dorfstraße (L 222).

Die Bachstraße hat eine asphaltierte Fahrgasse von 6,50 m Breite. Auf der südwestlichen Seite befindet sich ein Randstreifen, teilweise Grünfläche, teilweise wassergebundene Decke. Auf der Nordostseite befindet sich ein 2,00 m breiter Gehweg, gepflastert mit roten Betonverbundpflaster.

Beim späteren Ausbau der Bachstraße sollte eine Fahrgassenbreite von 6,00 m ausreichen mit südwestlich angelegtem 2,00 m breiten Parkstreifen.

5.20 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

5.30 Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze sind im Randstreifen ausreichend vorhanden.

6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Grünordnerische Belange

Durch die Landschaftsarchitekten K.-D. Bendfeldt und Partner/Kiel wurde zum Bebauungsplan Nr. 3.1 ein Grünordnungsplan erstellt. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind in die Planzeichnung eingeflossen. Die zusätzlich aufgeführten Verbesserungmaßnahmen zur Unterstützung des Naturhaushaltes und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sollen bei weiteren Baumaßnahmen innerhalb des Ortsteiles Stenwarde als Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen dienen.

sh. § 012 } 3.2
 } 4.1
 } 4.4, 2. Abt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Knicks sind auf Dauer zu unterhalten und ggf. durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die erhaltenswürdigen, festgesetzten Bäume und Knicks vorzunehmen. Sollten Bäume durch Krankheit, Blitzschlag usw. entfallen, sind Ersatzpflanzungen gleicher Art oder mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung beigelegt. ||

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Barsbüttel wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch die Änderung der Festsetzung im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

7.20 Schmutzwasserbeseitigung

Für das gesamte Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Barsbüttel hat das gemeindliche Abwassernetz an das Netz des Zweckverbandes Südstormarn angeschlossen.

7.30 Regenwasserbeseitigung

Im Plangeltungsbereich ist keine Regenwasserkanalisation vorhanden.

Der Ortsteil Stemwarde liegt im Wasserschutzgebiet Glinde, das durch Landesverordnung vom 30.7.1985 festgesetzt ist. Die Nutzungsbeschränkung der v.g. Landesverordnung für die Schutzzone III und die Lagerbehälterverordnung sind zu beachten.

Nach der v.g. Wasserschutzgebietsverordnung ist in diesem Bereich eine Versickerung von Regenwasser, das auf Verkehrs-, Industrie- und Gewerbeflächen anfällt, verboten. Daraus ergibt sich das Erfordernis einer Regenwasserkanalisation mit Vorklärung und Rückhaltung. Zu diesem Zwecke wurden ein Vorklärbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken im westlichen Bereich ausgewiesen.

festgesetzt

7.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG Ahrensburg.

7.50 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Gemeinde Barsbüttel geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

8.00 Schutz gegen Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde vom Dipl.-Ing. Hellmuth Witt/Preetz eine gutachtliche Stellungnahme zur Immissions-situation erarbeitet. Diese gutachtliche Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung bei-gefügt. Die Aussagen dieser Stellungnahme sind in Teil A Planzeichnung und Teil B Text einge-flossen.

9.00 Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde von der Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek eine Lärmuntersuchung zum Bebauungs-plan erstellt. Diese Lärmuntersuchung ist Be-standteil der Begründung und wird den Originalen der Begründung beigefügt. Die Aussagen der Lärm-untersuchung sind in Teil A Planzeichnung und Teil B Text eingeflossen.

10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau oder Ergänzungen von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind nicht erforderlich, so daß Kosten für den Erschließungsaufwand und Kosten für den sonstigen Erschließungs-aufwand nicht anfallen, so daß auch eine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Bars-büttel entfällt.

Ein Teilbereich der Straßenparzelle Flur-stück 63/13 sollte verkauft und dem Flur-stück 7/2 zugeschlagen werden.

Dadurch, daß der Ortsteil Stemwarde sich im Wasserschutzgebiet Glinde befindet, ist eine Vorklärung und Regenwasserrückhaltung erforderlich. Hierfür sind die entsprechenden Flächen im westlichen Plangeltungsbereich an-zukaufen und der Ausbau der Becken sowie der Regenwasserkanalisation vorzunehmen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevvertretung der Gemeinde Barsbüttel am 03. *Nov.* 1994 gebilligt.



Barsbüttel, den 07. FEB. 1995

W. Klein

Bürgermeister