

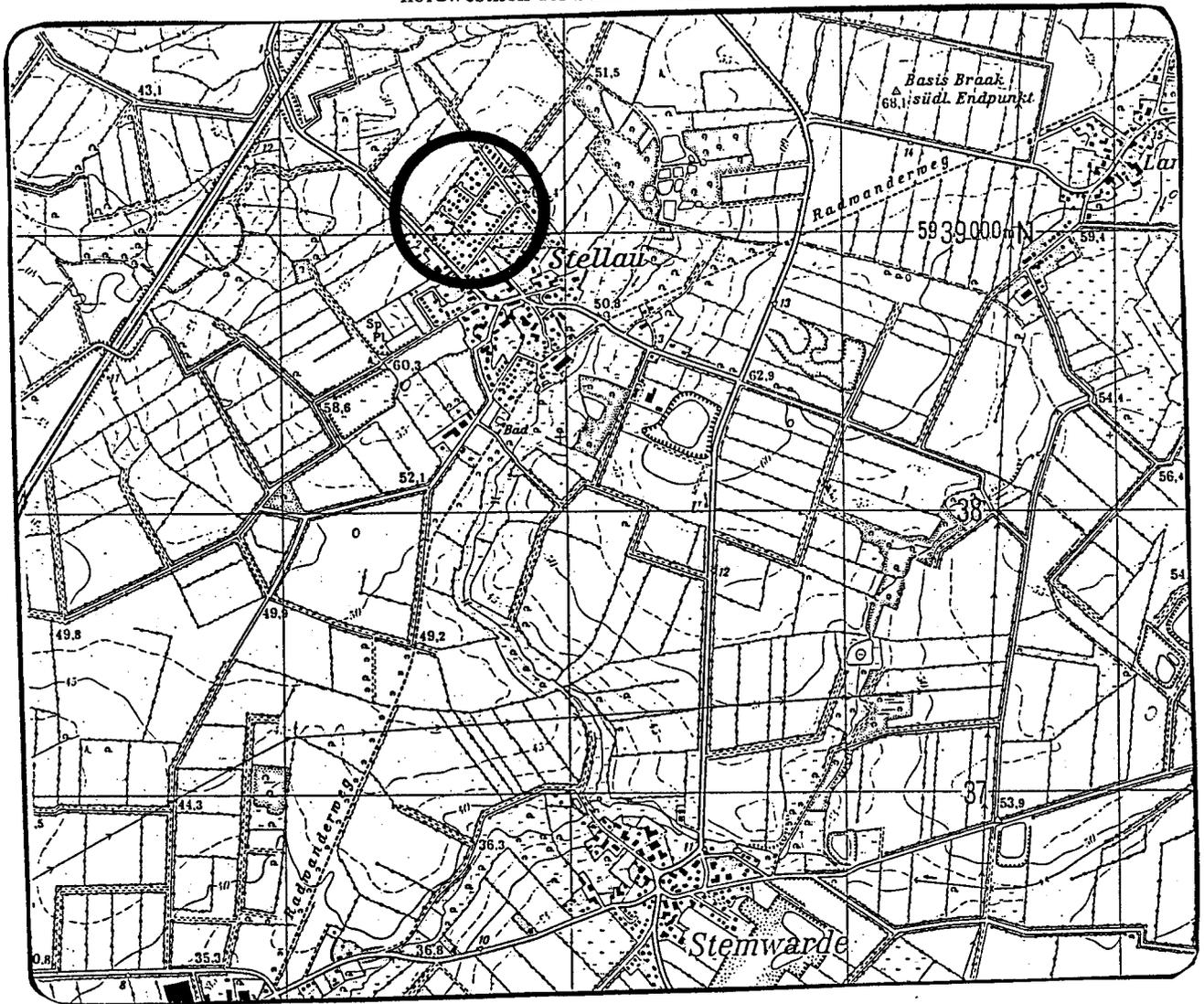
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4.1

Neuaufstellung

der Gemeinde Barsbüttel

Gebiet:
nordöstlich "Stellauer Hauptstraße"
südöstlich Flurstück 252/69
südwestlich der Straße "An den Brückkoppeln" und Möhlenredder" sowie
nordwestlich der Straße "Möhlenredder"



Übersichtsplan M = 1:25.000

Planungsbüro Jürgen Anderßen

Rapsacker 12a - 2400 Lübeck
Telefon 0451 - 87 9 87-0
Telefax 0451 - 87 9 87-22

SATZUNG

...3...Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

für die Begründung
der Neuaufstellung
des Bebauungsplan Nr. 4.1
der Gemeinde Barsbüttel
(Kreis Stormarn)

1.	Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Seite 3
2.	Lage des Baugebietes	Seite 3
3.	Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1	Seite 3
4.	Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1	Seite 4
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 4
	a) Wasserversorgung	Seite 4
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 4
	c) Gasversorgung	Seite 4
	d) Fernwärme	Seite 5
	e) Fernsprechversorgung	Seite 5
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 5
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 5
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 5
	i) Müllbeseitigung	Seite 5
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 5
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes	Seite 6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 6
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 6
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 7
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 7
12.	Hinweise	Seite 7
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 7
14.	Arbeitsvermerke	Seite 8

1. Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 der Gemeinde Barsbüttel wurde als Bebauungsplan Nr. 1 der ehemals selbständigen Gemeinde Stellau am 05.04.1962 durch den Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein unter dem Aktenzeichen IX 34h-313/04-15.78(1) genehmigt.

In Ihrer Sitzung am 1.3.1990 hat die Gemeindevertretung beschlossen, eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorzunehmen, um den Bauleitplan auf die heutigen städtebaulichen Erfordernisse abzustellen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barsbüttel der am 05. April 1977 unter dem Aktenzeichen 810b/812/2-62.9 durch den Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde.

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

Als Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II Seite 885/1122)
- 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 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90 vom 18. Dezember 1990-) (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 liegt im Norden des Ortsteiles Stellau der Gemeinde Barsbüttel. Er wird begrenzt

im Nordosten durch die Straße "Bruchkoppeln"

im Südosten durch die Straße "Möhlenredder"

im Südwesten durch die "Stellauer Hauptstraße" und

im Nordwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Inhalt der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 der Gemeinde Barsbüttel weist entsprechend der derzeitigen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO aus. Im Randbereich zur "Stellauer Hauptstraße" wird eine zulässige 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Für den übrigen Bereich wird eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen, um eine zu enge Bebauung trotz der gewünschten Verdichtung zu verhindern.

Die erwünschte Verdichtung des Baugebietes soll durch Teilung der sehr tiefen Grundstücke ermöglicht werden. Die Erschließung wird durch festgesetzte 3,20 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 7.56 ha.

Diese Fläche gliedert sich etwa wie folgt:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| - Allgemeines Wohngebiet | |
| - in 2-geschossiger Bauweise | ca. 1.30.00 ha |
| - Reines Wohngebiet | |
| - in 1-geschossiger Bauweise | ca. 6.26.00 ha |



4. Gründe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1

Der bisher zugrundeliegende Bebauungsplan Nr. 4.1 der Gemeinde Barsbüttel (ehemals: Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Stellau) setzte bisher innerhalb des Geltungsbereiches ein Gebiet für "Reine Wohnungsbauten" und "Reine Geschäftsbauten" in 1-geschossiger Bauweise mit "Baukörperdarstellungen" fest. Als Grundstücksgrößen waren vorwiegend ca. 800 qm bis 1.500 qm vorgesehen. Dies entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 erfolgt, um die städtebauliche Ordnung auch zukünftig sicherzustellen und eine bauliche Verdichtung des Baugebietes zu erwirken. Dabei wird der bisherige Geltungsbereich bis an die umgebenden Erschließungsstraßen erweitert.

Auch auf die Möglichkeit der Verwertung aufgefangenen Regenwassers, z. B. durch die Verwendung im sanitären Bereich der Gebäude, wird hingewiesen. Auf die jeweils geltenden Vorschriften ist dabei zu achten.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Barsbüttel ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Barsbüttel" (hier: Ortswehr Stellau) sichergestellt.

i) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt aufgrund gesetzlicher Regelung durch den "Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg" mit Sitz in 2070 Ahrensburg.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits vollständig vorhanden. Neue rückwärtig vorgesehene Grundstücke sollen über festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen werden. Die Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz erfolgt durch den Anschluß an die "Stellauer Hauptstraße".

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 berücksichtigt gleichzeitig den geplanten Ausbau der Stellauer Hauptstraße einschl. der Errichtung einer Bushaltestelle.

Ruhender Verkehr

Derzeit befinden sich keine öffentlichen Parkplätze innerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf den nachträglichen Ausbau öffentlicher Parkplätze innerhalb des Baugebietes verzichtet die Gemeinde, weil die Abwägung zwischen den Belangen des ruhenden Verkehrs, der Erhaltung von Grünbeständen im Baugebiet sowie der besseren Wohnruhe zu dem Ergebnis geführt hat, daß die bisherigen Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrzeuge am Straßenrand oder auf den Baugrundstücken selbst zu keinen Klagen geführt haben. Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine Änderung der gegebenen Situation nicht vertretbar.

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

Das Baugebiet stellt sich als eine in vielen Jahrzehnten gewachsene Siedlung dar mit gut gewachsenen Anpflanzungen als Hecken, Busch- und Baumpflanzungen sowie Einzelbäumen. Dieser Eigenentwicklung will sich die Gemeinde durch zusätzliche Festsetzungen nicht entgegenstellen.

Der Bebauungsplan beschränkt sich daher hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 25 BauGB auf Erhaltungsgebote für gut gewachsene, ortsbildprägende Einzelbäume.

8. **Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen**

Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmimmissionen sind aufgrund der gegebenen Entfernungen des Baugebietes zu viel befahrenen Verkehrsflächen nicht erforderlich. Auch der Verkehr auf der "Stellauer Hauptstraße" dürfte nicht zu unzumutbaren Belästigungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebietes) führen.

Zur Feststellung notwendiger Schutzvorkehrungen gegen den Verkehrslärm auf der dem Bereich des Bebauungsplanes tangierenden BAB A1 und der Stellauer Hauptstraße hat die Gemeinde eine Lärmuntersuchung durch das Büro Masuch und Olbrisch, 2000 Oststeinbek, vornehmen lassen. Dieses Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 können nur in den von den Straßen entfernteren Bereichen eingehalten werden. Für die Flurstücke, welche im Lärmpegelbereich 3 liegen, sind Schallschutzmaßnahmen wegen des von der BAB A1 und der Stellauer Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärm erforderlich.

Aufgrund der starken Witterungsabhängigkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen bei großen Entfernungen zwischen Schallquelle und Immissionsort und aus städtebaulichen Aspekten scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus. Stattdessen werden Maßnahmen der Grundrißgestaltung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sowohl zeichnerisch als auch textliche festgesetzt.

Das Lärmschutzgutachten wird Anlage der Begründung.

9. **Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.1 für das Baugebiet grundsätzlich nicht. Lediglich für die Realisierung des Ausbaus der Stellauer Hauptstraße können entsprechende Maßnahmen erforderlich werden. Hier ist jedoch eine gütliche Einigung mit den betroffenen Eigentümern vorgesehen. Nur dann, wenn der erforderliche Grunderwerb nicht oder zu nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden Maßnahmen gemäß Paragraphen 85ff (Enteignung) erforderlich.

10. **Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen nicht.

11. **Realisierung des Bebauungsplanes**

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 4.1 neu getroffenen geplanten Festsetzungen sind bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten.

14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN

Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck 1

Tel. 0451 / 87 9 87-0

Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 12.09.1990

zuletzt geändert/
ergänzt (Stand) am: 19.06.1992

Lübeck, den 4. Januar 1993



Planverfasser