

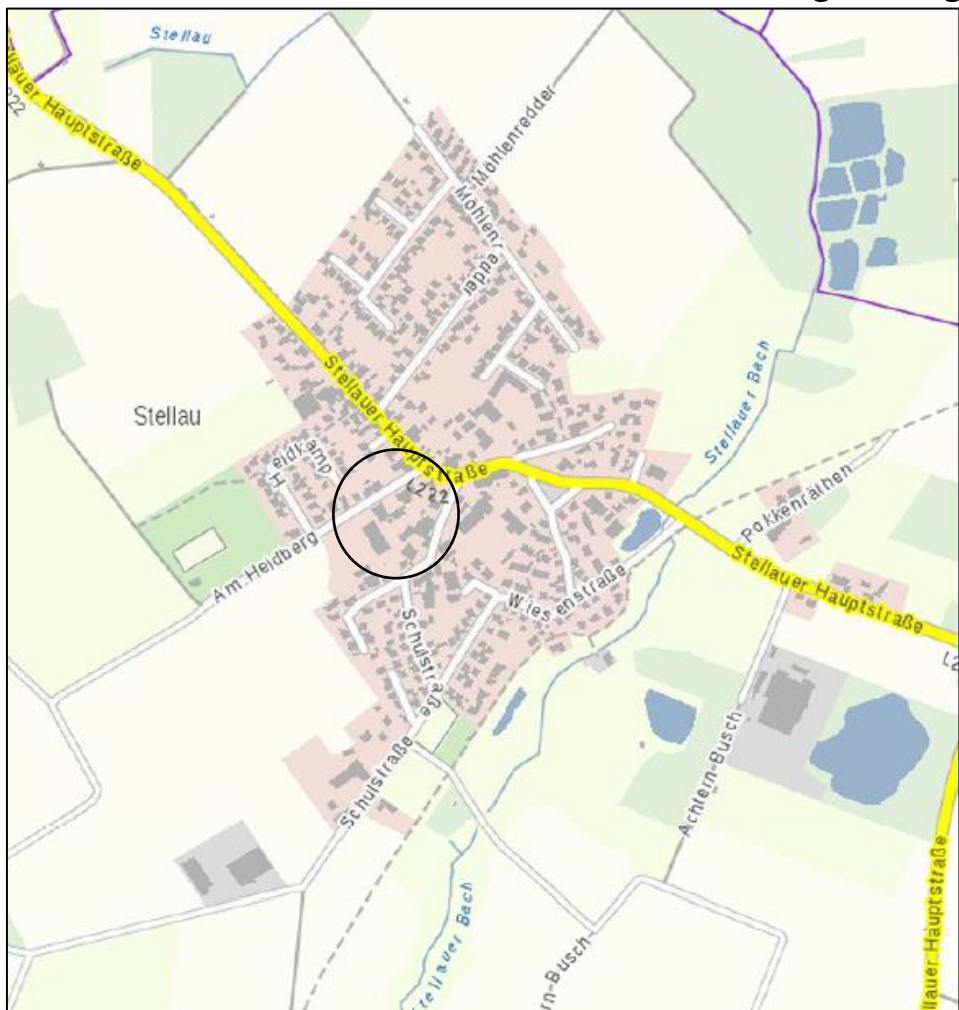
Gemeinde Barsbüttel

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 4.13

Gebiet: „Ortsteil Stellau, nördlich Schulstraße, westlich
Stellauer Hauptstraße,
nördliche Anliegergrundstücke Am Heidberg“

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

13.03.2020

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP Gosch & Prieue

Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	4
3 Anlass der Planung	5
4 Allgemeines Planungsziel	5
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
5.1.1 Entwurf Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010	7
5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)	7
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	8
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.1 Bauweisen, Baugrenzen und Baulinien	9
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	9
6.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke	10
6.2.4 Grundflächenzahl	10
6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)	11
8 Verkehrserschließung	12
8.1 ÖPNV-Anbindung	12
9 Ver- und Entsorgung	12
10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	13
11 Billigung	14

Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat in ihrer Sitzung am 05.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 für den Ortsteil Stellau im Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich und im Internet bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Zur Sicherung der Planung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen des Plangebiets wurde am 05.07.2018 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel eine Veränderungssperre erlassen und ortsüblich bekannt gemacht. Die Veränderungssperre ist am 18.07.2018 in Kraft getreten.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 4.13 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren kann erfolgen, da

- es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsteil Stellau handelt,
- mit dem Plan nicht mehr als 20.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVPG nach Bundes – oder Landesrecht unterliegen,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten gibt,
- im Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, aus denen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen oder sonstigen schweren Unfällen hervorgehen, die später zu ernstesten Gefahren für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen können. Auch grenzen keine Nutzungen an das Plangebiet, von welchen Gefahren durch Emissionen, Bränden oder Explosionen sowie sonstigen Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hervorgehen und die dadurch auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes nachteilige Auswirkungen haben können.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Um alle wichtigen Aspekte der Planung zu berücksichtigen, wird dennoch eine frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 sowie 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4.13 erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung/einer Informationsveranstaltung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel wurde in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltaspekte zu äußern.

Am ... wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4.13 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich und über das Internet bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum ... bis ... abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Gemeinde Barsbüttel liegt unmittelbar östlich der Landesgrenze zu Hamburg im südlichen Teil des Kreises Stormarn. Der Ortsteil Stellau befindet sich nordöstlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Barsbüttel und östlich der A1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.13 befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Stellau. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha und wird wie folgt umgrenzt:

- nördlich Schulstraße,
- westlich Stellauer Hauptstraße,
- nördliche Anliegergrundstücke Am Heidberg,

Die Lage des Plangebiets kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebiets größere Hallen, die zum Teil gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzt werden. Im Norden und Osten befindet sich Wohnbebauung. Besonders geprägt wird das Gebiet durch drei historische Bauernhäuser der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die umliegende Bestandsbebauung von Stellau wird vor allem durch kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt. Vereinzelt finden sich auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser in der Umgebung. Insgesamt konnte sich der Ortsteil Stellau einen dörflichen Charakter bewahren, der durch die bestehenden historischen Bauernhäuser besonders betont wird.

3 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungskörper des Ortsteils Stellau. Derzeit befinden sich im Plangebiet neben Einzel- und Mehrfamilienhäuser vor Allem größere Hallen, die gewerblich und zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung soll nun sichergestellt werden, dass aufgrund der prägenden Bestandsbebauung keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel wurde daher am 05.07.2018 eine Veränderungssperre erlassen und ortsüblich bekannt gemacht, um einen verträglichen Entwicklungsrahmen für die Flächen des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu definieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun durch geeignete und zeitgemäße Festsetzungen die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangeltungsbereichs gewährleistet werden und gestalterische Vorgaben für die Erhaltung der Hofstellen aufgenommen werden.

4 Allgemeines Planungsziel

Die Gemeinde Barsbüttel beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 eine Bestandsüberplanung. Um sicherzustellen, dass durch eine mögliche Aufgabe größerer Gewerbe- und landwirtschaftlicher Betriebe und einer nachfolgenden Bebauungsmöglichkeit gemäß § 34 BauGB keine städtebaulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen, sollen zeitgemäße und ortsangepasste Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

Weiteres Planungsziel ist die Wahrung des Ortsbildes und der städtebaulichen Gestalt des Gebietes.

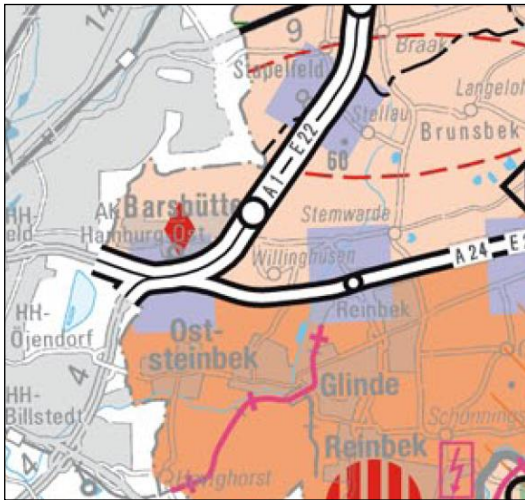
5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante und städtebauliche Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Barsbüttel die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Gemeinde Barsbüttel hat die Einstufung eines Stadtrandkernes II. Ordnung im Ordnungsraum Hamburg
- Die Gemeinde Barsbüttel sowie Stellau liegen innerhalb des 10km-Umkreises um Hamburg
- Die Gemeinde Barsbüttel sowie Stellau liegen auf einer Landesentwicklungsachse
- Die Gemeinde Barsbüttel liegt am Kreuzungspunkt der Autobahnen A1 und A 24, der Ortsteil Stellau befindet sich östlich der A1.

Abbildung 1: Ausschnitt LEP 2010, Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. (Ziffer 2.2 (3) LEP 2010).

Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung: In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in Ordnungsräumen und von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden. (Ziffer 2.5.2 (4) LEP 2010)

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen [...]. (Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010)

Die raumordnerischen Ziele zu den Stadtrandkernen treffen nur für den Hauptort Barsbüttel zu, nicht für den Ortsteil Stellau. Hier gilt die Vorgabe, dass bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009, 15% neue Wohnungen hinzukommen dürfen. Die Gemeinde Barsbüttel folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 4.13 den Vorgaben der Landesplanung, in dem sie eine dem Entwicklungsrahmen entsprechende wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich von Stellau planungsrechtlich vorbereitet.

5.1.1 Entwurf Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010

Mit der Kabinettsbefassung zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes am 27. November 2019 wurde der Planentwurf auf der Internetseite der Online-Beteiligungsplattform BOB-SH freigeschaltet. Das gesetzlich vorgegebene Online-Beteiligungsverfahren startet am 18. Dezember 2018 und endet am 31. Mai 2019.



Abbildung 2: Ausschnitt Entwurf Fortschreibung LEP SH (2018), Quelle: www.Schleswig-Holstein.de

Die Hauptkarte des Entwurfes zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein enthält für die Gemeinde Barsbüttel keine ergänzenden Darstellungen.

In den Entwürfen zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen aufgrund des erhöhten Wohnungsneubaubedarfs aktualisiert worden. Innerhalb von Ordnungsräumen können gem. Informationsschreiben des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017, bis zu 15 % neue Wohnungen gebaut werden.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum I (RP I)

Die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes für den Planungsraum I enthält für die Gemeinde Barsbüttel und den Ortsteil Stellau folgende Inhalte:

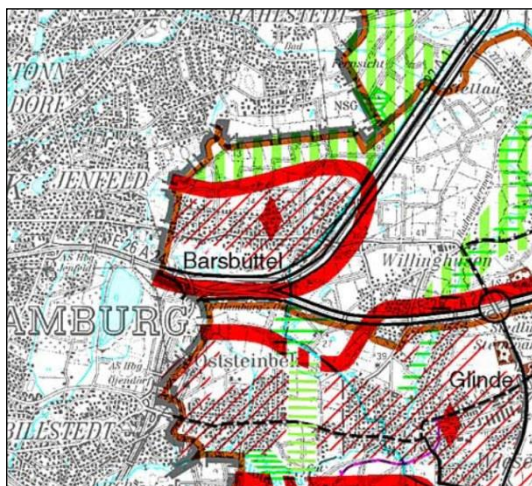


Abbildung 3: Regionalplan I, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

- Die Gemeinde Barsbüttel liegt im Ordnungsraum der Stadt Hamburg
- Die Gemeinde liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume
- Nördlich an die Gemeinde Barsbüttel grenzt ein Regionaler Grünzug
- Die Gemeinde hat die raumordnerische Funktion eines Stadtrandkernes 2. Ordnung
- Die Gemeinde Barsbüttel gehört zu einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Hamburg)
- Die Gemeinde Barsbüttel liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und Besonderen Siedlungsräume
- Die Gemeinde Barsbüttel liegt am Kreuzungspunkt zweier Bundesautobahnen

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraums um Hamburg, der etwa 45 Prozent der Gesamtfläche und rund 75 Prozent der Gesamtbevölkerung des Planungsraums umfasst, ist das Achsenkonzept. Danach soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsen-schwerpunkten vollziehen. (Ziff. 5.3, RP I)

Die Gemeinde Barsbüttel ist Stadtrandkern 2. Ordnung und bildet mit dem unmittelbar an Hamburg angrenzenden Ortsteil Barsbüttel einen besonderen Siedlungsraum, auf den sich die weitere bauliche Entwicklung vorrangig konzentrieren soll. (Ziff. 5.6.3, RP I)

Die Vorgaben des Regionalplanes für den Planungsraum I stehen einer wohnbaulichen Entwicklung im Innenbereich von Stellau nicht entgegen.

5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

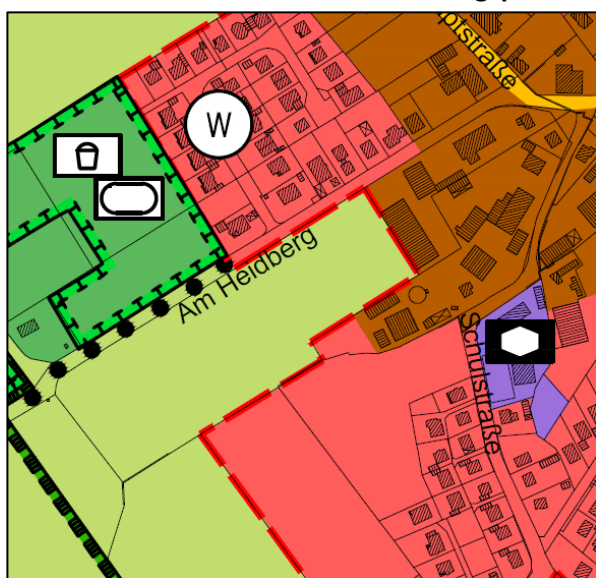


Abbildung 4: Entwurf FNP, 2014, Quelle: Gemeinde Barsbüttel

Seit 2011 wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barsbüttel neu aufgestellt.

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der östliche und südliche Teil ist als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes hin zu Wohnbaufläche, sodass sich der Bebauungsplan Nr. 4.13 gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden verbindliche Festsetzungen formuliert, um die baulichen Anlagen der wohnbaulichen Nachverdichtung in das vorhandene Ortsbild und die Umgebung einzufügen, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die Umgebung einfügt, zu folgen. Für die im Plangebiet entstehenden Wohngebäude und auch für die nachbarschaftliche Wohnbebauung könnte eine weit über dieses Maß hinausgehende Nutzungsintensität als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Schank- und Speisewirtschaften sind daher weiterhin zulässig. Sie können zu einer verträglichen Nutzungsmischung beitragen, die das entstehende Gebiet beleben kann. Hierbei sollte aber der Einzelfall unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen sorgsam abgewogen werden, um den Charakter eines Wohngebiets zu wahren.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung führen. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

6.2.1 Bauweisen, Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bebauung für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Gesondert für das Allgemeine Wohngebiet 4 werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Diese Bauweise entspricht der Eigenart der umliegenden Bebauung und fügt sich somit in die bestehende Wohnbebauung ein. Sie ermöglicht die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes 4 gibt es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genaue Lage der zukünftigen Neubauten. Um den künftigen Bauherren innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster, ab Entwurf) festgesetzt.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 und § 20 BauNVO)

Die Gebäudehöhen werden durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1 m überschritten werden.

Bei der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt eine Anpassung und Orientierung an den umliegenden Wohngebäuden sowie größeren Bauernhäusern, um durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung einen stimmigen Übergang zwischen den verschiedenen Bebauungstypologien zu schaffen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe begrenzt.

6.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrundstücksgröße für die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten werden für Einzelhäuser 600 m² und für Doppelhäuser 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Um den dörflichen Charakter der Gemeinde Barsbüttel im Ortsteil Stellau zu bewahren, werden für die geplanten Grundstücke innerhalb des Baugebietes Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Durch die einzuhaltenden Grundstücksgrößen in Verbindung mit der Begrenzung der zu bebauenden Fläche wird eine offene und lockere Struktur des künftigen Quartiers gewahrt. Es ist gewährleistet, dass bei einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf der bestehenden Hofstelle keine unverhältnismäßigen baulichen Strukturen entstehen und ausreichende Freiräume innerhalb des Vorhabengebietes erhalten bleiben.

6.2.4 Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die künftigen Wohnbauflächen wird differenziert für die Bereiche der Ein- und Mehrfamilienhäuser festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet und wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3, WA5 und WA6 auf 0,3 und für die WA1 und WA4 auf 0,35 festgesetzt.

Die Festsetzung bleibt im Rahmen der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 4.13 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung innerhalb eines zum Teil bereits bebauten Gebietes mit gewachsenen Grünstrukturen. Die innerhalb des Gebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit es im Rahmen der städtebaulichen Konzeption möglich ist, im Zuge der Planungen berücksichtigt.

Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig. Die Baugrenzen weisen einen entsprechenden Abstand zu den zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf, um eine entsprechende Beeinträchtigung zu vermeiden.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die grünordnerischen Festsetzungen konkretisiert im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 4.13 zur Durchgrünung des Plangebietes sowie für eine wirksame Eingrünung des Siedlungsrandes konkretisiert.

7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und der innerhalb des Vorhabengebietes bestehenden ortsbildprägenden Gebäude wird im Zuge der geplanten Bebauung besonderer Wert auf die äußere Gestaltung der Gebäude gelegt.

Dachform und Dachneigung

Insbesondere innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 wird die Zulässigkeit der Dachneigung bestimmt. In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° bei einer maximalen Traufhöhe von 64,80 m ü.NHN zulässig. Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 ist eine Dachneigung von 15 ° bis 45° zulässig. Da die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 aufgrund ihrer Lage nicht die ortsbildprägende Wirkung haben, wie die Gebäude entlang der Stellauer Hauptstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 sind die Vorgaben bzgl. der zulässigen Dachneigungen innerhalb der entsprechenden Bereiche flexibler gefasst.

Dacheindeckungen

Im Plangebiet sind glasierte Dachziegel ausgeschlossen.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz der Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Hochglänzende Dachziegel haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortbildes. Für die Dacheindeckungen überdachter Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

Fenster

Für Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet sind stehende Fensterformate im Erdgeschoss anzulegen. Die konkrete Vorgabe der Fensterformate verstärkt das Einfügen der künftigen Gebäude in das bestehende Ortsbild entlang der Stellauer Hauptstraße.

Fassade

Für Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) sind die Fassaden horizontal zu gliedern und Lisenen aus hellem Putz anzulegen. Insgesamt ist die Fassade zu 30% aus hellem cremefarbenen/beigen Putz und zu 70% aus Klinker (rot bis rotbraun) herzustellen.

Die festgelegte Gestaltung und Gliederung entsprechen dem besonderen Erscheinungsbild der bislang innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 4 bestehenden Wohngebäude. Seitens der Gemeinde Barsbüttel wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 großer Wert auf die Wahrung des Ortbildes gelegt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine entgegenlaufende Entwicklung ausgeschlossen.

Einfriedungen

Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind zur Straße hin mit einem mindestens 30 bis 70 cm hohen Mauersockel aus Naturstein abzugrenzen.

Auf dem Sockelmauerwerk kann wahlweise ein heller Holzzaun oder eine lebende Einfriedung errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einzäunung darf einschließlich Sockelmauerwerk 1,30 m nicht überschreiten.

Die einheitliche Gestaltung der Einfriedungen gewährleistet ein stimmiges Ortsbild entlang der Verkehrswege.

8 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Straßen „Am Heidberg“ sowie über die „Schulstraße“ erschlossen. Beide Straßen münden in der Stellauer Hauptstraße, die das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr anbinden. Zur weiteren Erschließung der innenliegenden Flächen des Plangebiets ist eine weitere Erschließungsstraße geplant, welche die Straße „Am Heidberg“ mit der „Schulstraße“ verbindet. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um das Befahren von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

8.1 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Aufenthaltsqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit spielt eine gute ÖPNV-Anbindung auch für den Berufsverkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätte eine wichtige Rolle für die nachhaltige Raumentwicklung.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen „Stellau, Am Dorfplatz“ sowie die Haltestelle „Stellau, Huuskoppel“.

9 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.13 der Gemeinde Barsbüttel um einen Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, können die betroffenen Flurstücke zum größten Teil an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz von Stellau angeschlossen werden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend mit der Herstellung der inneren Erschließung ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Versorgung von Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Hamburger Wasserwerke GmbH.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Kapazitäten des Trinkwassernetzes. Die Prüfung und der Nachweis erfolgen im Rahmen der Projektplanung. Auf das DVWG-Arbeitsblatt W 405 wird verwiesen.

Werden Gebäude mit einem Abstand von über 50 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen errichtet, sind die Zufahrten gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Ggf. sind zusätzlich Wende- bzw. Rückstoßmöglichkeiten vorzusehen.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt über die E-Werk Sachsenwald GmbH.

Schmutz- / Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss über das Kanalnetz des Abwasserverbandes Siek, von dem das Schmutzwasser an die Hamburger Stadtentwässerung zur Klärung weitergeleitet wird.

Die Möglichkeit einer Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom und über das neue Glasfasernetz der Multimedia hergestellt.

Müllentsorgung

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn" für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen."

Für Gewerbebetriebe gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen". Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßenverkehrsflächen sowie über die herzurichtenden Planstraße. Die Erschließungsstraßen weisen ausreichende Breiten auf, um eine problemlose Entsorgung der Grundstücke durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu ermöglichen.

10 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets sind keine archäologischen Funde, Altlasten oder Kampfmittel bekannt. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Sollten während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden, gilt § 15 DSchG:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmals sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11 Billigung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Barsbüttel hat die Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Barsbüttel, den

gez.

Siegel

Der Bürgermeister

Aufgestellt durch:

GSP Gosch & Prieve
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)