

BEGRÜNDUNG

ZUM

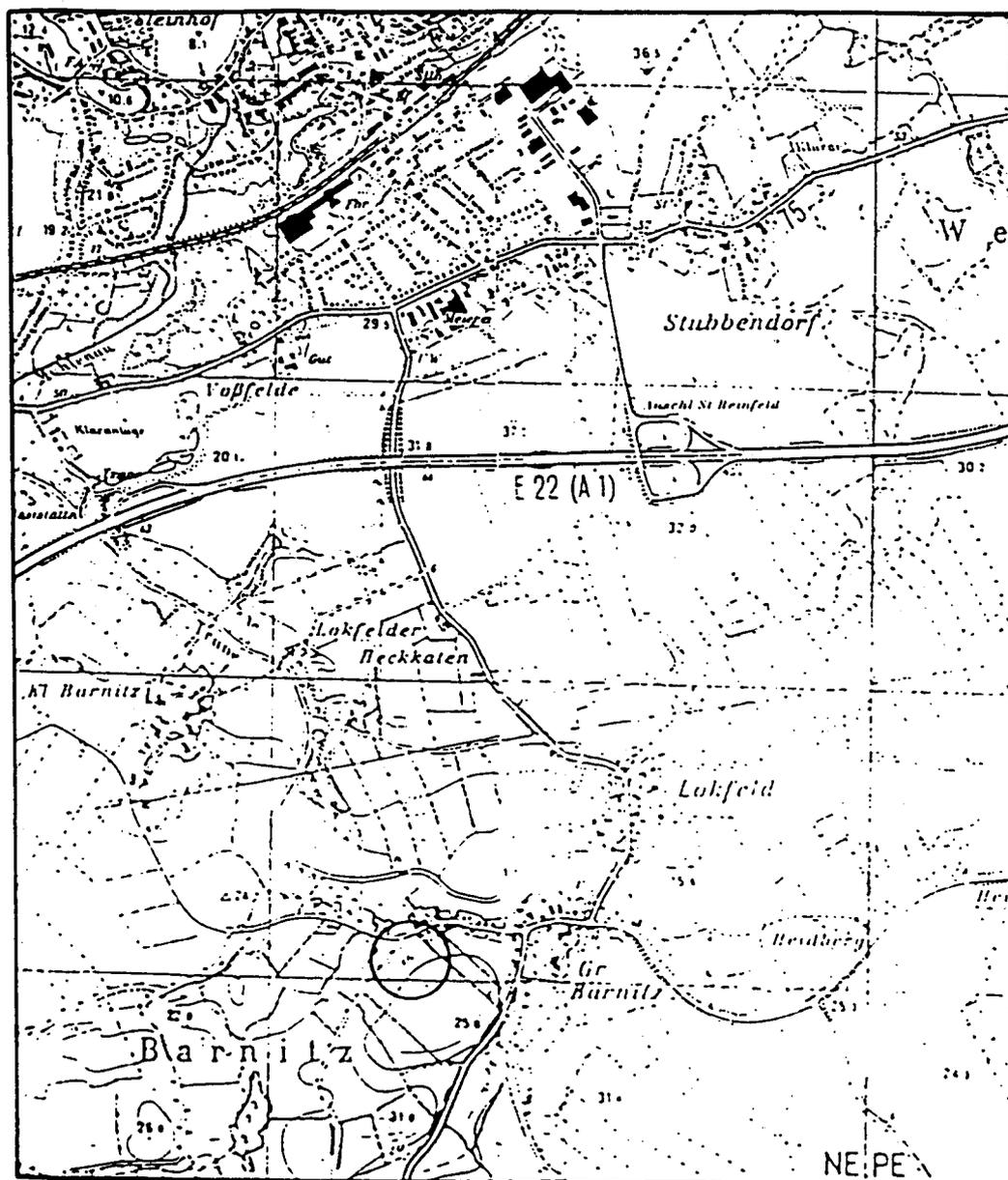
BEBAUUNGSPLAN NR.2

1.ÄNDERUNG

DER

GEMEINDE BARNITZ

KREIS STORMARN



GEMEINDE BARNITZ

KREIS STORMARN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

1. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 10	§ 11 (1)	§ 11 (3)	§ 12
●	●	●	●	●	●	○	○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Barnitz (Kreis Stormarn)

1. Grundlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
2. Lage des Plangebietes/Abgrenzung des Geltungsbereiches
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Festsetzung zur Gestaltung des Plangebietes
6. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der
Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes
8. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Erschließung und überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
11. Realisierung des Bebauungsplanes
12. Hinweise
13. Beschluß über die Begründung

1. Grundlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung,
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 (BGBl. I 1991 S.58),
- d) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 86).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Holst und Krause, Bad Schwartau, erstellt und beglaubigt wurde.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan geändert. Es handelt sich somit um ein Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. In der bestehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, der gem. Erlaß IV 810 c - 512.111 - 62.8 vom 24. Juni 1981 des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wird, wird der Planbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Dieses wird im Parallelverfahren in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen (W) geändert.

2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt am Südwestrand der Ortslage Groß-Barnitz. Es handelt sich um eine Fläche in Nordwesthanglage mit einem mittleren Höhenunterschied von 11,00 m auf rd. 110 m Länge und wird begrenzt:

im Norden: durch die Kreisstraße 70
im Osten
und Süden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Westen: durch den ausgebauten Wirtschaftsweg
Kohlgartentwiedt

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Lage des Plangebietes zum Talverlauf der Schlüßbek ist als landschaftsbezogene Ortsrandlage anzusehen.

Der Geltungsbereich wird durch eine schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

3.1 Planerfordernis

Die Gemeindevertretung Barnitz beschloß am 27.04.1995 die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, die erforderlich wird, weil sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen grundlegend geändert haben, sowohl hinsichtlich der Darstellung des Gebietscharakters als auch der geänderten Berechnung der GRZ aufgrund der überarbeiteten BauNVO von 1990.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird notwendig, um dem örtlichen Bedarf und der Nachfrage an Baugrundstücken für den Bau sowohl von Einzel- als auch von Doppelhäusern für ortsansässige Bürger zu entsprechen. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des Ortes gewährleistet werden.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

- Schaffung von Bauplätzen für 14 Einfamilienhäuser und 4 Doppelhaushälften für örtliche Bewerber, in 2 Bauabschnitten,
- Überarbeitung der Festsetzungen zur zukünftigen Bebauung,
- Schaffung einer endgültigen Bebauungsgrenze im Westen der Ortslage unter Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen als Umsetzung der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha (überschlägig ermittelt).

Diese verteilt sich wie folgt:

Baufläche	ca.	1,24 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,20 ha
Grünfläche	ca.	0,37 ha
Gesamt	ca.	1,8 ha

Der Bebauungsplanentwurf hatte vor allem die landschaftsorientierte Ortsrandlage und die teils sanftere, nach Süden jedoch stärker zunehmende Hangneigung des Plangebietes zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird von dem Wirtschaftsweg Kohlgartentwiedt aus von Nordwesten her durch eine Stichstraße erschlossen.

Diese macht nach ca. 40 m eine 90° - Kurve und mündet nach ca. 60 m in einen Wendekreis, der durch einen mittig festgesetzten anzupflanzenden Einzelbaum seine Großflächigkeit etwas verliert, der durch die erforderliche Befahrbarkeit der Müllwagen einen Durchmesser von 20 m aufweisen muß. Die im Norden gelegenen zwei Grundstücke an der Kreisstraße 70 werden durch ein Geh-, ~~Fahr~~- und Leitungsrecht erschlossen. (4)

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt, das in offener und 1-geschossiger Bauweise dem vorhandenen dörflichen Gebietscharakter entspricht. Ausschließlich im Norden des Plangebietes sind auf zwei Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im übrigen Gebiet ist nur Einzelhausbebauung zulässig, um auch dadurch zu dokumentieren, daß der Ort hier seinen baulichen Abschluß findet. Für das gesamte Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Diese Nutzungen sind mit dem vorgesehenen Gebietscharakter nicht vereinbar.

⊗ Ein Wort gemäß Vfg. des Kreisess Stromamts vom 14.06.57 gestrichen.



Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die bestehende dörfliche Eigenart der vorhandenen Bebauung nicht zu gefährden.

Gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO sind im Bereich der festgesetzten Doppelhäuser die anteiligen Flächen der jeweils zugehörigen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen hinzuzurechnen.

5. Festsetzung zur Gestaltung des Plangebietes

Im Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung eines landschaftstypischen Ortsbildes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur, werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten.

Gem. § 92 LBO werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind für Wohngebäude Dachziegel, Dachsteine, Schiefer und Kunstschiefer mit rotem, braunen bis schwarzen Farbton zulässig.

b) Garagen

Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen.

c) Dachneigung

Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 28° bis 46° zulässig. Für Nebenanlagen sind auch flachgeneigte Dächer bis 10° sowie Flachdächer zulässig.

d) Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind nur in Verblendmauerwerk in rotem, rotbraunen oder braunem Farbton zulässig. Für 1/3 der Aussenwandfläche ist auch Putz oder Holz zulässig.

6. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen auch der Änderung eines Bebauungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. Aus diesem Grunde enthält die Änderung des Bebauungsplanes landschaftspflegerische Festsetzungen insbesondere zum Erhalt und zur Neuanlage naturschutzfachlich wertvoller und naturschutzrechtlich geschützter Knicks und anderer Gehölzstrukturen sowie von Einzelbäumen. Um den Erhalt umzusetzen, muß im Zuge der geplanten Baumaßnahmen für den üblichen Schutz der Gehölze gesorgt werden.

Um eine fachgerechte Bestandsbewertung und Ermittlung der landschaftspflegerischen Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erarbeitet, die Anlage zu dieser Begründung wird. Die planrelevanten und festsetzungsfähigen landschaftspflegerischen Maßnahmen dieser Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sind in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Aus der Bilanzierung geht ein Ausgleichsbedarf von 0,2 ha hervor. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt.

7. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

a) **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage, die durch den Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land betrieben wird.

- b) **Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)**
Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Ortsentwässerung, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann. Das Schmutzwasser wird der Stadt Reinfeld zur Klärung zugeführt.
- c) **Abwasserbeseitigung (Oberflächenwasser)**
Das anfallende verschmutzte Regenwasser auf den Verkehrsflächen wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet (westlich außerhalb des Geltungsbereiches) und in die örtlich vorhandene Vorflut abgeführt.
- d) **Versorgung mit elektrischer Energie**
Die Gemeinde Barnitz wird von der Schleswig mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluß an das geplante Baugebiet ist sichergestellt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.
- e) **Fernsprechversorgung**
Die Gemeinde Barnitz ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Die Telekom soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.
- f) **Gasversorgung**
Der Anschluß des Baugebietes an die Gasversorgung soll durch das Stadtwerk Bad Oldesloe erfolgen.
- g) **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung für die Gemeinde Barnitz ist zentral geregelt. Sie wird durch den Abfallwirtschaftsverband vorgenommen.
- g) **Feuerschutzeinrichtungen**
Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind im Plangebiet Hydranten an geeigneter Stelle aufzustellen.

8. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird die geplante Erschließungsstraße (Straße A + B) an die Straße Kohlgaartenwiedt angebunden, die dann nach ca. 40 m in die Kreisstraße (K 70) einfließt. Die o.g. Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigte Stichstraße ausgewiesen. Dieses beinhaltet, daß sowohl der Fahr- als auch der Fußverkehr gleichberechtigte Partner auf dieser sogenannten Mischfläche sind.

Die gesamte Erschließungsstraße weist unterschiedliche Querschnitte auf. Auf den ersten 40 m beträgt die Breite der Straße 5,00 m, zusätzlich auf beiden Seiten je 0,25 m Randstreifen.

Die letzten ca. 60 m der Straße, die dann in die Wendeanlage endet, weist eine Breite von insgesamt 7,50 m auf. Davon sind 4,00 m für die Straße, 2,00 m für die öffentlichen Parkplätze und den Baumanpflanzungen, 1,00 m für den Gehweg und jeweils auf beiden Seiten 0,25 m Randstreifen vorgesehen. Die innerhalb dieses Straßenabschnittes anzupflanzenden Bäume dienen der Verkehrsberuhigung und ökologischen Aufwertung des Plangebietes.

Die Erschließung der im Norden gelegenen zwei Grundstücke für die Doppelhausbebauung erfolgt von der geplanten Erschließungsstraße aus über eine Fläche, die als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesen ist. Hier sind 6 Gemeinschaftsstellplätze für diese beiden Grundstücke ausgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Wohneinheiten sind auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

Die weitergehende Erschließung wird über die Ausweisung des Geh- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert.

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

Der Bauträger hat bereits die für die Planung erforderliche Fläche erworben. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die einzelnen Grundstücke parzelliert und an die neuen Eigentümer veräußert.

Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen und geplanten öffentlichen Flächen werden nach Fertigstellung der Gemeinde Barnitz zu Eigentum und in die laufende Unterhaltung übergeben.

10. **Erschließung und überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

Bei der Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen entstehen folgende Kosten:

- Strassenbau, Entwässerung und Wasserversorgung	571.000,-- DM
- Strassenbeleuchtung	21.000,-- DM
- Bepflanzung	<u>25.000,-- DM</u>
insgesamt	<u>617.000,-- DM</u>

Die Maßnahmen der Erschließung werden in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Barnitz von einem Bauträger durchgeführt.

Einzelheiten der Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Barnitz und dem Bauträger geregelt.

Die Erschließungsarbeiten werden ausgeschrieben. Die Anlieger werden anteilmäßig zu den Erschließungskosten herangezogen.

11. **Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt vorrangig an örtliche Bewerber. Entsprechende Aussagen dazu werden im Erschließungsvertrag gemacht.

12. **Hinweise**

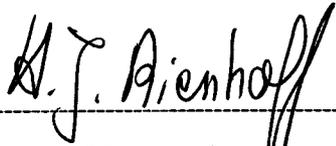
Sollten während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

13. **Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung

Barnitz am 17. 04. 97

Barnitz, den 30. April 1997 ..



Bürgermeister