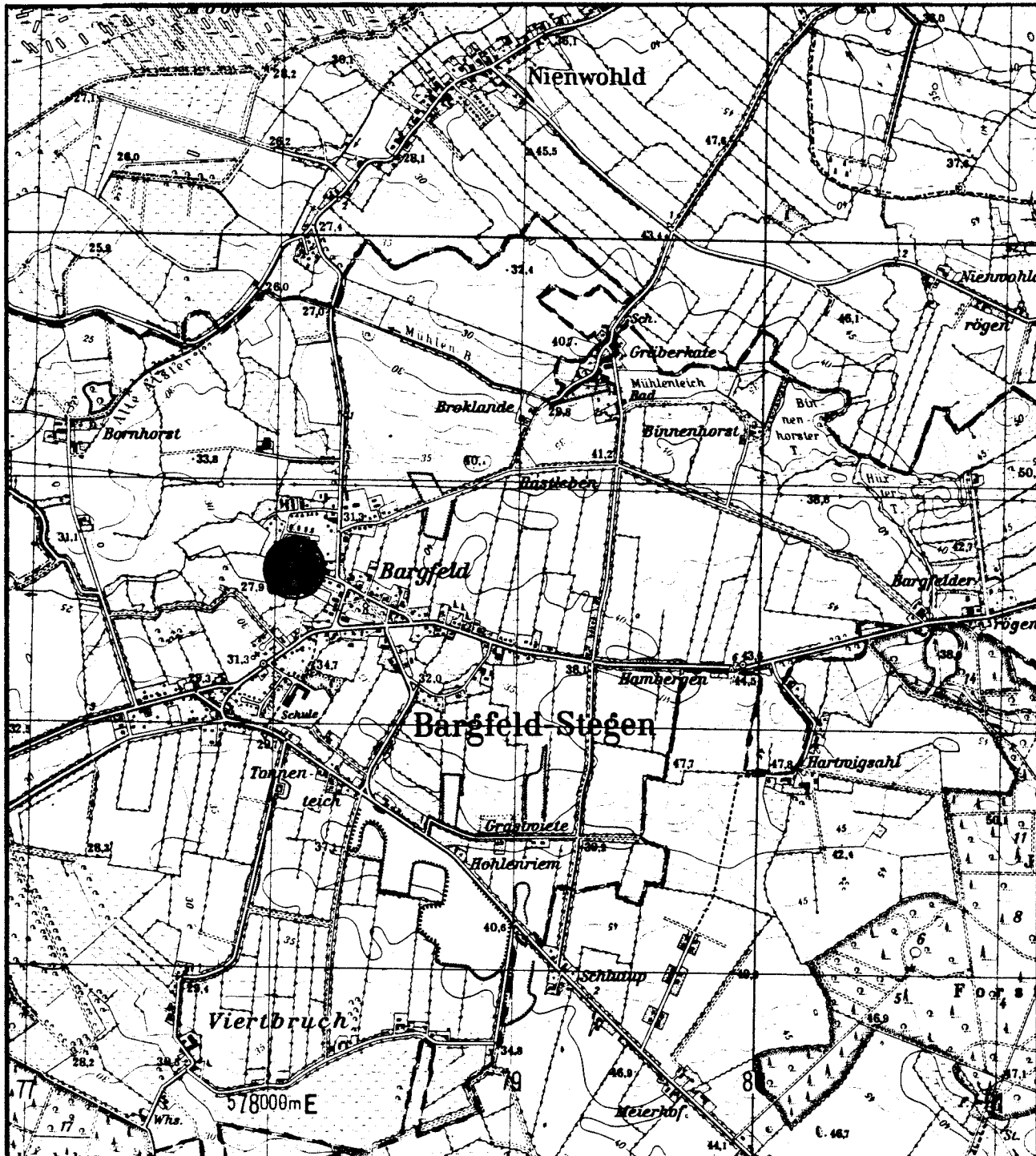


GEMEINDE BARGFELD-STEGEN Kr. Stormarn



ÜBERSICHTSPLAN M=1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

BAUGEBIET: Beidseitig der Straße „Im Weden“ und West-
seite des „Lerchenweges“ bis zum Fußweg.

ML-PLANUNG · GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG
2061 MEDDEWADE ALTE DORFSTRASSE 52 / 2400 LÜBECK ERLN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3,
4. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Baugebiet: Beidseitig der Straße "Im Weden" und
Westseite des "Lerchenweges" bis zum
Fußweg.

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet: Im Weden, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 20. Aug. 1969, Az.: IV 81d - 813/04 - 15.05 (3) genehmigt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Im Weden, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23. Dez. 1970, Az.: IV 71d - 813/04 - 62.5 (3) genehmigt.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Baugebiet: Im Weden, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 28. März 1972, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.5 (3) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Baugebiet: Im Weden, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. Sept. 1982. Mit diesem Verfahren wurde nur eine textliche Festsetzung geändert. Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Baugebiet: Im Weden, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 06. Juni 1983 genehmigt.



Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung der vierten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Baugebiet: Beidseitig der Straße "Im Weden" und Westseite des "Lerchenweges" bis zum Fußweg, gleichfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. September 1982.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Baugebiet: Beidseitig der Straße "Im Weden" und Westseite des "Lerchenweges" bis zum Fußweg, wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52, 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 3, - 4. Änderung und Ergänzung, Baugebiet: Beidseitig der Straße "Im Weden" und Westseite des "Lerchenweges" bis zum Fußweg, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen einschließlich der mit diesem Verfahren gleichzeitig durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll eine sinnvolle Abrundung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgenommen werden.

Das Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 3 wird im Südosten um vier bereits zweigeschossig bebaute Grundstücke ergänzt. In der Südwestecke des Plangebietes, südlich der Straße "Im Weden" wird das Plangebiet um ein ca. 25 m breites, noch nicht bebautes Grundstück ergänzt. Die Bauflächen werden auf ca. 50 m Tiefe südlich der Straße "Im Weden" angeglichen. Nördlich der Straße "Im

Weden", westlich des "Lerchenweges" wird das Plangebiet um drei bereits bebaute Grundstücke ergänzt, als weitere Ergänzung ist hier noch die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen.

Das Plangebiet der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt alle Bauflächen, die zur Straße "Im Weden" erschlossen sind, sowie drei bereits bebaute, jedoch bisher nicht überplante Grundstücke westlich der Straße "Lerchenweg", den hier neu zu errichtenden Kinderspielplatz und den bestehenden Fußweg. Eine Versorgungsfläche in Verlängerung des nördlich liegenden "Amselweges" ist gleichfalls Gebietsbestandteil, wie Teile der Verkehrsflächen "Im Weden" und "Lerchenweg".

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird geändert und nunmehr als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Änderung von bisher "Dorfgebiet" in nunmehr "Allgemeines Wohngebiet" erscheint als sinnvoll, da die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" dem Charakter der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Bebauung der Bauflächen ist innerhalb des Plangebietes unterschiedlich festgesetzt.

Die Bebauung der östlichen Bauflächen, nördlich und südlich der Straße "Im Weden" ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze nur mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern festgesetzt. Im Bereich der zweigeschossig zulässigen Bebauung ist die Nutzung der Baugrundstücke nach § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

In der Mitte des Plangebietes, südlich der Straße "Im Weden" befindet sich eine Reihenhauanlage aus vier

Häusern. Die Bebauung dieser Flächen ist in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Für diese Reihenanlage wird eine Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsstellplätze - gem. § 9 (1) 22 BBauG festgesetzt.

Die übrigen Bauflächen des Plangebietes sind in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern zu bebauen festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden. Die Dachformen der Hauptbaukörper werden im Bereich der zweigeschossig zulässigen Bebauung nördlich der Straße "Im Weeden" nur als Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad festgesetzt. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung südlich der Straße "Im Weeden" nur als Satteldach mit Dachneigungen von 35 bis 45 Grad festgesetzt. Für die übrigen Bauflächen sind die Dachformen der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdach, mit Dachneigungen von 35 Grad bis 45 Grad festgesetzt, wobei Giebelwalme steiler als 45 Grad Dachneigung sein dürfen. Die Dächer von Garagen und Anbauten sind jedoch mit Flachdach zulässig. Zur Fassadengestaltung der Baukörper ist nur Sichtmauerwerk in roten bis braunen Farbtönen zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Giebel, Sockel und Brüstungen dürfen in anderen Materialien erstellt werden, hierbei haben sich Garagen und Anbauten der jeweiligen Gestaltung der Hauptbaukörper anzupassen. Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken wurde durch Festsetzung der Hauptfirstrichtungen geordnet. Die Sockelhöhen werden mit höchstens 0,60 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

Eine weitere Gestaltung der baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt, um dem Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

Durch die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 entsteht ein zusätzliches Baugrundstück in der Südwestecke des Plangebietes.

Nördlich des dritten Baugrundstückes am "Lerchenweg" (Parzelle 34/3) geht ein ausgebauter Fußweg nach Nordwesten ab. Dieser Fußweg wird entsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes als zusätzliche Einrichtung vorgesehen. Diese Fläche von ca. 1.000 qm wird als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz gem. § 9 (1) 15 BBauG festgesetzt.

Die Versorgungsfläche in Verlängerung des außerhalb des Plangebietes liegenden "Amselweges" wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation und Wasserversorgungspumpstation festgesetzt.

2. Erschließungsmaßnahmen:

2.1 Verkehr

Das Baugebiet ist bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Im "Lerchenweg" ist der Ausbau abgeschlossen, in der Straße "Im Weden" werden zur Zeit Restarbeiten an den Fußwegen durchgeführt. Es sind daher keine verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mehr durchzuführen.

In der Mitte des Plangebietes war für zwei rückwärtig liegende Baugrundstücke die Erschließung durch

je ein Geh.- Fahr.- und Leitungsrecht festgesetzt. Nunmehr entfällt ein Geh.- Fahr.- und Leitungsrecht und die beiden Baugrundstücke (als Grundstück A und B bezeichnet) werden durch ein Geh.- Fahr.- und Leitungsrecht erschlossen.

2.2 Andere Erschließungsmaßnahmen

Da das Baugebiet bereits überwiegend bebaut ist und alle hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen wurden, sind weitere Erschließungsmaßnahmen nicht erforderlich.

3. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden als Abschluß des vorgesehenen Kinderspielplatzes und auf den Westseiten des unbebauten Grundstücks und der Grundstücke Parzelle Nr, 34/4 und 34/5 Anpflanzgebote als auf Dauer zu erhaltend festgesetzt gem. § 9 (1) 25 a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25 b BBauG. Diese Anpflanzstreifen sind zur besseren Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft als knickähnliche Bepflanzung nur mit Laubgehölzen vorgesehen. Es ist dreireihig dicht zu pflanzen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn dürfen hier nur folgende Arten von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden:

Als Grundbepflanzung: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere.

Zur Auflockerung mit abfallender Häufigkeit: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Weissdorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Erberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den künftigen Grundstückseigentümern spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptbaukörper vorzunehmen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

5. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 ist bereits abgeschlossen, sodaß keine weiteren Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG entstehen.

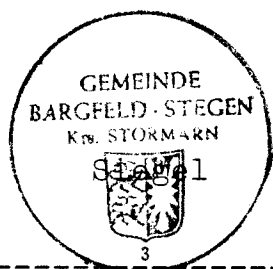
Die Erschließungskosten des Kinderspielplatzes als zusätzliche Einrichtung werden überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	8.000 DM
B. Einrichtung	10.000 DM
C. Anpflanzung	3.000 DM
	<hr/>
	21.000 DM
	=====

Die Kosten für den zusätzlichen Kinderspielplatz (ca. 21.000 DM) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden daher allein von der Gemeinde Bargfeld-Stegen getragen. Entsprechend der vorgesehenen Durchführung der Planung wird ein Teil der Mittel im Haushalt 1983, weitere benötigte Mittel im Haushalt 1984 bereitgestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, - 4. Änderung und Ergänzung, Baugebiet: Beidseitig der Straße "Im Weden" und Westseite des "Lerchenweges" bis zum Fußweg, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen am 24. März 1983.

Bargfeld-Stegen, den 29. März 1983



H. Bergmann
(1. stellv. Bürgermeister)

Stand der Begründung: Jan. 1983
März 1983