

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3
- 7. Änderung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Am Ende der Straße Amselweg (Amselweg Nr. 4d), Grundstück westlich Amselweg.

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immssionen
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Hinweis

Vermerk: Beschluß über die Begründung

1. Allgemeines:

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

Zwischenzeitig wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, die lediglich die Aufhebung bestehender Festsetzungen beinhaltet, wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 16.07.1985, Az.: 61/12 - 62.005 (3-6), genehmigt.

Die Gemeindevertretung beschloß die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet: Am Ende der Straße Amselweg (Amselweg 4d), Grundstück westlich Amselweg, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 10. September 1991.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten im Maßstab 1 : 1.000.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen zehn Änderungen.

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt lediglich ein Grundstück am Ende der Straße Amselweg auf der Westseite gelegen.

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) den Bereich des betreffenden Grundstückes Amselweg 4d mit einer Fläche von ca. 0,09 ha.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nachfolgenden Seite in der Übersicht im Maßstab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 3 - 7. Änderung dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000:



2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll die Bebaubarkeit des Grundstückes Amselweg Nr. 4d dahingehend neu geordnet werden, alsdaß die bisher festgesetzte überbaubare Fläche auf dem Grundstück nach Süden hin verschoben werden soll, um hierdurch eine, insbesondere auch nach baulichen Belangen gerecht werdende, bessere Bebauung zu erreichen.

Städtebauliches Ziel soll es sein, durch die sich hieraus ergebende Umgestaltung des Grundstückes für die künftige Wohnbebauung eine von möglichen Beeinträchtigungen weitgehend freigehaltene Lage zu erreichen und die störenden Nutzungen und Grundstücksteile, hier insbesondere die notwendigen Flächen für Stellplätze, direkt der öffentlichen Straße zuzuordnen.

Durch die hier nunmehr vorgesehene Lösung wird der nach Süden und Südwesten liegende Grundstücksteil mit seinem Wohn- und Freiflächenbereich günstiger und beeinträchtigungsfreier zu nutzen sein. Auch für die angrenzenden Nachbargrundstücke ergibt sich durch die nunmehr vorgesehene Bebauung und Nutzung eine angemessene Entlastung.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die getroffenen Festsetzungen sind auf die Vorgaben der bisherigen Planungen begründet.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger Bauweise als Höchstgrenze, nur mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen, festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Die Dachformen der künftigen Gebäude ist als Satteldach festgesetzt.

Die Dachneigung bei zweigeschossiger Bebauung wird mit 40 Grad festgesetzt. Bei nur eingeschossiger Bebauung sind auch Dachneigungen von 35 Grad bis 45 Grad zulässig.

Die Sockelhöhen sind mit max. 0,6 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Der Bereich des Plangebietes ist vollständig erschlossen. Lediglich am Ende der Straße Amselweg, also das Plangebiet berührend, ist zur Verbesserung der Verkehrssituation noch die Anlegung eines Wendehammers vorgesehen. Dieser Teilausbau ist noch vorzunehmen.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet wird von keine zu berücksichtigende Immissionen betroffen. Notwendige Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Besondere Maßnahmen zum Schutze der Landschaft sind für den Planbereich nicht zu treffen.

7. 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 Bargfeld-Stegen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zur von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

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

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten für den Bereich der Wendeanlage des Amselweges wurden überschläglich nach § 9(8) BauGB wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	1.000,00 DM
B. Verkehrsfläche	5.000,00 DM
	<hr/>
	6.000,00 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde Bargfeld-Stegen gemäß § 129 BauGB 10 %
des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. 600,00 DM.

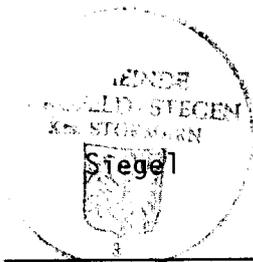
Die benötigten Mittel werden in dem Haushalt für das Jahr 1992 bereitgestellt.

9. Hinweis:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Regelung eines Einzelfalles. Aufgrund der übergeordneten rechtlichen Vorgaben, insbesondere zur Förderung des Wohnungsbaues sowie der städtebaulichen Gründe, geht die Gemeinde davon aus, daß diese Planung zulässig ist.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Am Ende der Straße Amselweg (Amselweg 4d), Grundstück westlich Amselweg, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 26. November 1991.



Bargfeld-Stegen, den 11. Dezember 1991

Heinrich Müller
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: September 1991; November 1991;