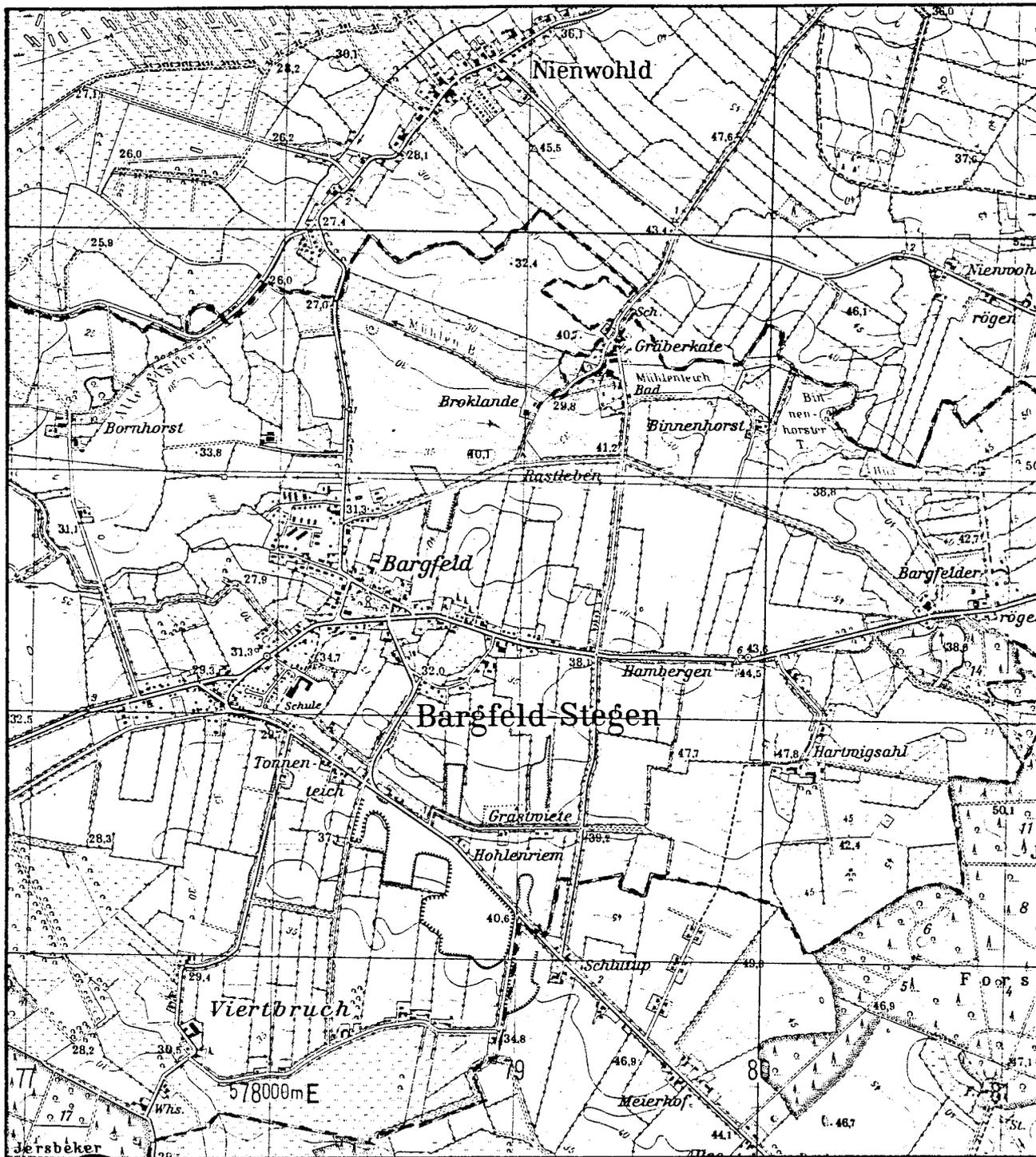


GEMEINDE BARGFELD-STEGEN KR. STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A

-ORTSMITTE-NORDTEIL-

1. ÄNDERUNG

GEBIET: Mittelweg - Einmündung in Kayhuder Straße - Kayhuder Straße
Nr. 2 teilweise und Nr. 4 - Mittelweg Nr. 1; 3; 9 - Nienwohlder
Straße Nr. 1

Planverfasser:

ML-PLANUNG · GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG MBH
2061 MEDDEWADE ALTE DORFSTRASSE 52 / 2400 LÜBECK ERLINKAMP 2 A

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4 A
- Ortsmitte - Nordteil -
1. Änderung
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Mittelweg - Einmündung in Kayhuder Straße -
Kayhuder Straße Nr. 2 teilweise und Nr. 4 -
Mittelweg Nr. 1; 3; 9 - Nienwohlder Straße
Nr. 1

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - der
Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn
Landrates des Kreises Stormarn vom 05. September 1984,
Az.: 61/3 - 62.005 (4 a) teilweise vorweggenehmigt.

Der Restbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte -
Nordteil der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung
des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 30. Mai 1985,
Az.: 61/12 - 62.005 (4 a) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Auf-
stellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A -
Ortsmitte - Nordteil - Gebiet: Mittelweg - Einmündung in
Kayhuder Straße - Kayhuder Straße Nr. 2 teilweise und Nr.
4 - Mittelweg Nr. 1; 3; 9 - Nienwohlder Straße Nr. 1 in
der Sitzung der Gemeindevertretung am 12. September 1984.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan
Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - 1. Änderung wurde die
ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte
Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage
der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen
Grundkarte hineinvergrößert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte -
Nordteil - der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt
auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner

zwischenzeitlich durchgeführten sieben Änderungen.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Bauflächen "Mischgebiet" mit einer Fläche von ca. 0,62 ha, als Verkehrsfläche den Mittelweg und die Kayhuder Straße im Einmündungsbereich mit einer Fläche von ca. 0,36 ha und als private Grünfläche - Parkanlage eine rückwärtig liegende Grundstücksteilfläche mit einer Fläche von ca. 0,07 ha.

Bei dem Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - handelt es sich um den Bereich des Mittelweges mit teilweiser angrenzenden Bebauung.

Durch die vorliegende Änderung soll neben der Berücksichtigung der Ausbauplanungen für die Landesstraße 82 im Einmündungsbereich Mittelweg, der Mittelweg nur noch als Verkehrsfläche ohne besondere Gliederung festgesetzt werden, um durch entsprechende Ausbauplanungen auch im Zusammenhang mit den Planungen zur Dorferneuerung eine Verkehrsverlangsamung zu erreichen. Unter der nachfolgenden Ziffer 3.1 sind die entsprechenden zu berücksichtigenden Einzelelemente der Gestaltung zum verkehrlich verlangsamten Bereich als Mindestbestandteil, bzw. Richtwert erläutert.

Eingetretene Veränderungen sollen auch in den angrenzenden Baugrundstücken entsprechend berücksichtigt werden.

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Bauflächen des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - sind in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen gegliedert.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist unterschiedlich festgesetzt, südlich der Nienwohlder Straße in eingeschossiger nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise, westlich des Mittelweges in zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise, wobei für einen Teilbereich entlang des Mittelweges eine eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt ist. (Weiter Seite 9).

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,35 und unterschiedlichen Geschoßflächenzahlen (GFZ) von 0,3 bis 0,6 festgesetzt entsprechend den Gliederungen durch die Bebauungsfestsetzung.

Im Bereich der zwingend zweigeschossigen Bebauung sind Anbauten und Nebenanlagen sowie rückwärtig der Verkehrsfläche liegende Baukörper auch eingeschossig zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden. Die Dachformen der Baukörper werden als Sattel- oder Walmdach mit unterschiedlichen Dachneigungsbereichen zwischen 25 Grad und 51 Grad Neigung festgesetzt, wobei für einen Bereich entlang des Mittelweges nur Flachdächer zulässig sind. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung bis 65 Grad Dachneigung zulässig, Walmdächer sind als Krüppelwalmdach zulässig.

Garagen und Anbauten, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer sind zulässig.

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

Westlich, rückwärtig des Mittelweges liegende Grundstücks-

teile werden aufgrund der Vorgaben zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ziffer 36) als private Grünfläche - Parkanlage festgesetzt. Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß hier eine Bebauung jeglicher Art unzulässig ist.

3. Erschließungsmaßnahmen:

3.1 Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - wird vollständig durch die bereits bestehenden Straßen Elmenhorster Straße /Kayhuder Straße (Landesstraße 82), Mittelweg, Nienwohlder Straße (Kreisstraße 60) und die Schützenstraße erschlossen.

Für die Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße / Kayhuder Straße) sowie für die Kreisstraße 60 (Nienwohlder Straße) ist ein endgültiger Ausbau von den entsprechenden Trägern der Straßenbaulast geplant. Diese Planungen sind entsprechend berücksichtigt und festgesetzt.

Der Ausbau der Landesstraße 82 ist in folgendem Regelquerschnitt geplant: 1,50 m Fußweg, 1,50 m Straßenbegleitgün, 6,50 m Fahrbahn, 2,75 m Rad- und Fußweg im Bereich des Grundstückes Nr. 1. 3,00 m Fußweg, 6,50 m Fahrbahn, 2,75 m Fuß- und Radweg im Bereich des Grundstückes Nr. 2.

Der Ausbau der Kreisstraße 60 ist in folgendem Regelquerschnitt geplant: 1,50 m Fußweg, 6,00 m Fahrbahn, 2,75 m Fuß- und Radweg im Bereich des Grundstückes Nienwohlder Straße 1.

Für den Mittelweg ist ein Umbau in eine verkehrsverlangsamende Verkehrsfläche geplant. Das Separationsprinzip soll beibehalten werden. Hierzu ist nunmehr nur noch die vorgesehene Verkehrsfläche entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung weiterer verkehrsverlangsamender Maßnahmen und Einrichtungen wird nicht vorgenommen. Durch entsprechende Ausbauplanungen auch im Zusammen-

hang mit den Planungen zur Dorferneuerung sind die erforderlichen Maßnahmen und Einrichtungen zur Verkehrsverlangsamung des Mittelweges zusammenzufassen.

Für diese Ausbauplanung sind folgende Richtwerte und Mindestinhalte entsprechend zu berücksichtigen: Die Einmündungsbereiche zur Nienwohlder Straße und zur Kayhuder Straße sind in ca. 15 m Länge von allen Einrichtungen und Maßnahmen freizuhalten, die ein ungehindertes gleichzeitiges Ein- und Ausfahren nicht zulassen. Es sind mindestens zwei deutlich voneinander abgesetzte Fahrbahnanhebungen einzubauen. Es ist mindestens eine Fahrbahnverschwenkung vorzusehen. Es ist mindestens eine Fahrbahnverengung vorzusehen, die keinen Begegnungsverkehr zuläßt. Als Richtwert sind 30 Parkplätze als Flächen für das Parken von Fahrzeugen vorzusehen, mindestens jedoch 25. Es sind Haltestellen, bzw. Busbuchten für den öffentlichen Busverkehr vorzusehen. Es ist eine Grüngestaltung in Form von Pflanzstreifen und Einzelbäumen vorzusehen.

Darüber hinausgehende Einrichtungen und Maßnahmen zur Förderung der Verkehrsverlangsamung können entsprechend berücksichtigt werden.

3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch das Amt Bargteheide-Land als Versorgungsträger vom Wasserwerk Bargteheide der Schleswig AG sichergestellt.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits in allen Straßen des Plangebietes befindliche Entsorgungssystem der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde sichergestellt.

3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg, in dem die Gemeinde Barg-

durch Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Februar 1979, Teil 6, Tabellen 1 und 2 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Weiter ist für die betroffenen Grundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt.

Weitere Maßnahmen sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - ist auch Bestandteil dieser Begründung.

5. 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 gemäß §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

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

6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Der Ausbau der Landesstraße 82 (Kayhuder Straße) und der Kreisstraße 60 (Nienwohlder Straße) wird von dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast getragen. Die Ermittlung wird daher nur für den Bereich des Mittelweges erstellt.

Die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG wurden auf der Grundlage eines Preisspiegels des Ingenieurbüros Karl-Heinz Nußkern, Paperbarg 4 in 2060 Bad Oldesloe (Mittlere Angebotspreise aus laufenden Submissionen) überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	8.000,00 DM
B. Verkehrsflächen	120.000,00 DM
C. Straßenentwässerung	20.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
	<hr/>
	168.000,00 DM
Planung und Abrundung	22.000,00 DM
	<hr/>
	190.000,00 DM
	=====

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

d. h . 19.000,00 DM
=====

Ein Teilbetrag wird in einem Nachtragshaushalt 1985 be-
reitgestellt. Die übrigen Mittel in den jeweiligen
Haushalten entsprechend der Durchführung der Planung.

7. Hinweise:

Die Oberflächenentwässerung für den betroffenen Bereich
der Kayhuder Straße, des Mittelweges und der Nienwohlder
straße soll zunächst in den Dorfteich auf dem Dorfanger
eingeleitet werden, um zum einen den Dorfteich als Rück-
stau zu nutzen, aber auch als ständige Einspeisung den
Wasserstand zu sichern. Über den Abfluß des Dorfteiches
in die Wedenbek (Riegraben) werden die Oberflächenwasser
dann zur Alster geleitet.

Ergänzung zu Seite 2:

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für den Bereich der Grundstücke Kayhuder Straße Nr. 4 und Mittelweg Nr. 1 bis Nr. 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Baukörper bis 62 m Baulänge zulässig, sonst gelten hier die Regelungen der offenen Bauweise.

Die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil -, Gebiet: Mittelweg - Einmündung in Kayhuder Straße - Kayhuder Straße Nr. 2 teilweise und Nr. 4 - Mittelweg Nr. 1; 3; 9 - Nienwohlder Straße Nr. 1, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 12. Dezember 1985.



Bargfeld-Stegen, den 14. März 1986


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Februar 1985; Mai 1985; Juli 1985