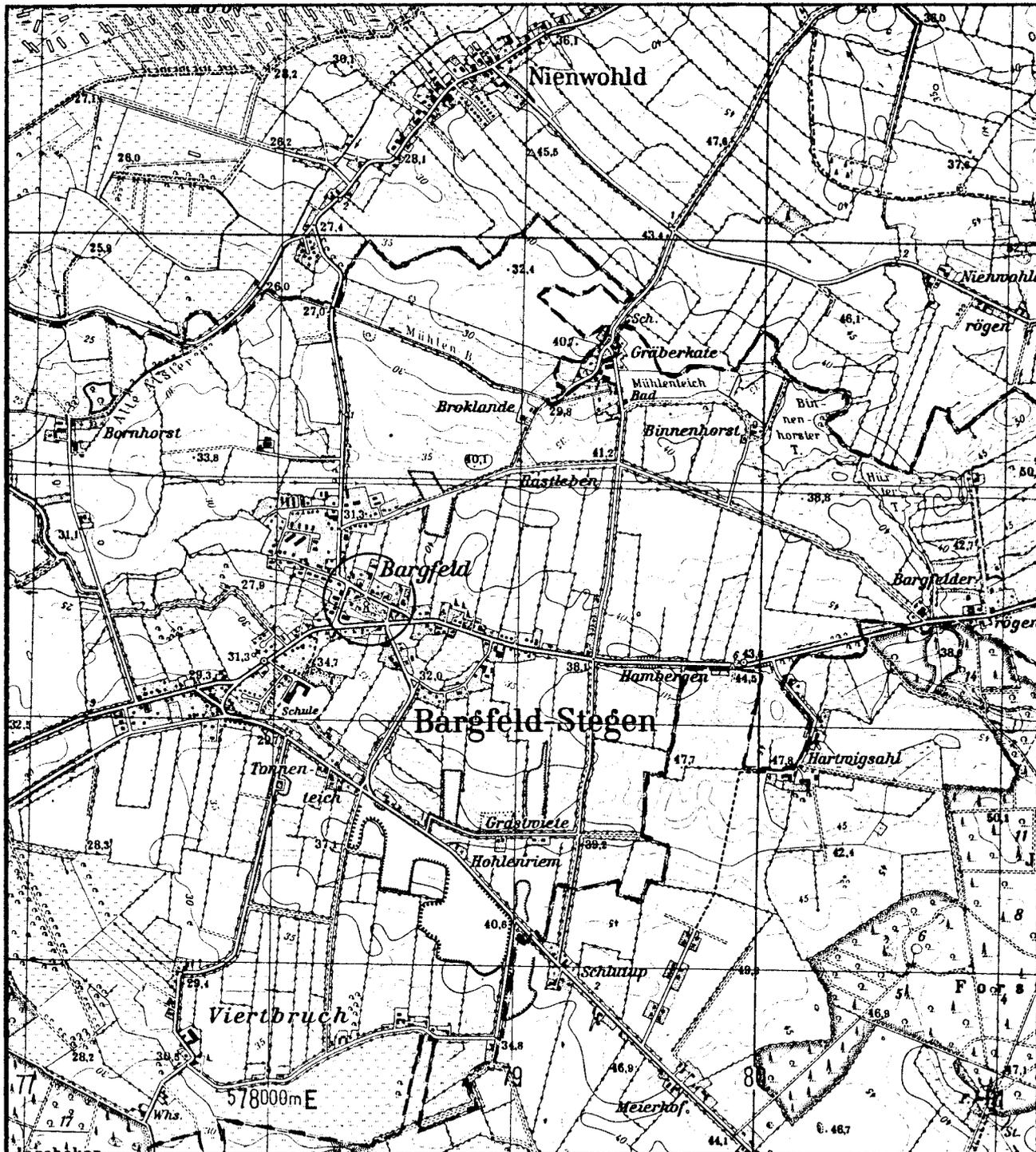


GEMEINDE BARGFELD-STEGEN Kr. Stormarn



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 A - ORTSMITTE - NORDTEIL -

GEBIET: Nördlich „Elmenhorster Straße“ Nr. 3 – Nördlich „Kayhuder Straße“ Nr. 2-4a – Beidseitig „Mittelweg“ Nr. 1-9 und 2-6 – Beidseitig „Nienwohlder Straße“ Nr. 1-3 und 2-18 – Beidseitig „Schützenstraße“ Nr. 1 und 2-6

B E G R Ü N D U N G

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

Gebiet: Nördlich "Elmenhorster Straße" Nr. 3
Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2-4a - Beid-
seitig "Mittelweg" Nr. 1-9 und 2-6 - Beid-
seitig "Nienwohlder Straße" Nr. 1-3 und
2-18 - Beidseitig "Schützenstraße" Nr. 1+2-6.

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Auf-
stellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nord-
teil - Gebiet: Nördlich "Elmenhorster Straße" Nr. 3
Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2-4a - Beidseitig "Mittel-
weg" Nr. 1-9 und 2-6 - Beidseitig "Nienwohlder Straße"
Nr. 1-3 und 2-18 - Beidseitig "Schützenstraße" Nr. 1+2-6,
in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20. Januar 1983.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan
Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - 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.

Der Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - der
Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grund-
lage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeit-
lich durchgeführten fünf Änderungen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte -
Nordteil - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als
Bauflächen "Dorfgebiet" mit einer Fläche von ca. 0,72 ha,
"Mischgebiet" mit einer Fläche von ca. 3,26 ha und Fläche
für den Gemeinbedarf - Feuerwehrgerätehaus/Kindergarten
mit einer Fläche von ca. 0,19 ha, als
Verkehrsflächen die Elmenhorster Straße, die Kayhuder

Straße, den Mittelweg, die Nienwohlder Straße und die Schützenstraße mit einer Fläche von ca. 1,07 ha, als öffentliche Grünfläche - Parkanlage den Dorfanger mit einer Fläche von ca. 0,91 ha, als private Grünfläche - Parkanlage eine rückwärtig liegende Grundstücksteilfläche mit einer Fläche von ca. 0,07 ha, als Wasserfläche - Teich den Dorfteich mit einer Fläche von ca. 0,37 ha und ein rückwärtig liegendes Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche von ca. 0,21 ha.

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - handelt es sich um den Bereich des Dorfangers und seiner angrenzenden Bebauung nördlich der Elmenhorster Straße / Kayhuder Straße. Neben alten Gebäuden ist der übrige Bereich fast vollständig auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes nach § 34 Bundesbaugesetz bebaut worden.

Um dies Gebiet städtebaulich zu ordnen, beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Durch die verbindliche Überplanung soll insbesondere der Charakter des Gebietes um den Dorfanger mit seiner teilweisen zweigeschossigen Bebauung erhalten, in gewünschten Bereichen jedoch in seiner Art verstärkt werden. Entwicklungen, hier insbesondere die Bebauung im inneren Dorfangerbereich, sollen über eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit hinaus nicht gefördert werden, Vielmehr soll hier auch über die Möglichkeiten aus der verbindlichen Überplanung hinaus durch entsprechende Maßnahmen eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht werden.

Neben der Berücksichtigung der Ausbauplanungen für die Kreisstraße 60 (Nienwohlder Straße) und der Landesstraße 82 (Elmenhorster Straße und Kayhuder Straße) werden auch die Bereiche des Mittelweges und der Schützenstraße zu einem verkehrlichen Gesamtkonzept zusammengefaßt.

Bestehende oder künftig mögliche Nutzungskonflikte aus

Verkehrsbelaatung und Intensivtierhaltung sollen gegen die übrigen öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen werden.

Der Dorfanger soll als Grün- und Freifläche durch entsprechende Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen als ortsbildprägender Mittelpunkt der Gemeinde verbessert werden.

Die Gemeinde sieht in der vorliegenden Planung eine aus ortsbildprägenden und ortsgestalterischen Gründen sinnvolle Lösung der verbindlichen Überplanung dieses Bereiches.

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

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

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes einschließlich eines eingebundenen Grundstückes an der Schützenstraße wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, wobei für das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück durch Text als Einschränkung festgesetzt ist, daß hier nur Nutzungen nach § 5 Abs. 2, Ziffer 1; 4; 5; 8 und 9 BauNVO zulässig sind.

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

Die Bebauung der Bauflächen ist unterschiedlich festgesetzt, nördlich der Elmenhorster Straße in eingeschossiger offener Bauweise, nördlich der Schützenstraße in eingeschossiger, offener Bauweise, östlich der Nienwohlder Straße in zweigeschossiger (als Höchstgrenze) offener Bauweise, nördlich und südlich der Nienwohlder Straße in eingeschossigen nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern

zu bebauenden Bauweise, westlich des Mittelweges in zwingend zweigeschossiger, offener Bebauung wobei für einen Teilbereich hier entlang des Mittelweges in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt ist. Für den Bereich des Grundstückes Nr. 1 und 4 ist die eingeschossige, offene Bauweise festgesetzt.

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 legende Baukörper auch eingeschossig zulässig.

Die Fläche für den Gemeinbedarf in der Nordwestecke des Dorfangers mit den Nutzungen Kindergarten / Feuerwehrgereätehaus wird in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

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.

Bei Gebäuden auf dem Grundstück Nr. 1; 4; 5 (innerhalb des Dorfangers) ist die Ausführung eines Drempels unzulässig.

Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedli-

che 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 Grundstücksteile 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 mit den entsprechenden Anbindungen der übrigen Straßen werden übernommen und entsprechend festgesetzt.

Der Ausbau der Landesstraße 82 ist in folgendem Regelquerschnitt geplant: 1,50 m Fußweg, 6,50 m Fahrbahn; 2,75 m Rad- und Fußweg.

Der Ausbau der Kreisstraße 60 ist in folgendem Regelquerschnitt geplant: 1,50 m Fußweg, 6,00 m Fahrbahn, 2,75 m Rad- und Fußweg, wobei im Bereich des Dorfangers der Radweg selbstständig über den Dorfanger

durch die sogenannte Allee geführt wird.

Unter der Voraussetzung dieser Planungen erhält die Schützenstraße (bisher Kreisstraße 60) die Funktion einer reinen Andienungsstraße. Aus diesem Grunde ist hier kein wesentlicher Ausbau mehr geplant. Es ist nunmehr vorgesehen, die Schützenstraße im jetzigen Ausbauquerschnitt zu belassen. Es ergibt sich folgender Querschnitt: ca. 1,0 m breiter befestigter Randstreifen, 5,0 m Fahrbahnbreite sowie mindestens 1,50 m breiter Fußweg. Neben der Aufnahme und Neupflasterung abgesackter Bereiche soll der Bereich der Einmündung in die Elmenhorster Straße nunmehr wie eine Grundstückseinfahrt ausgebildet werden.

Der Bereich des Mittelweges soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Dies soll durch Fahrbahnverschwenkungen und Einengungen unter freihalten ausreichenden Stauraumes geschehen. Die entsprechenden Querschnitte ergeben sich aus der Planzeichnung.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch die Anlegung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen als Parkstreifen in Längsaufstellung bzw. Schrägaufstellung an verschiedenen Stellen in ausreichender Anzahl vorgesehen. (Weiter siehe Seite 12)



3.2 Wasserversorgung

Nur für Teile des Gemeindegebietes besteht eine zentrale Gebietswasserversorgung. Innerhalb des Plangebietes ist lediglich der nordwestliche Bereich der Nienwohlder Straße, der Mittelweg und der südwestliche Bereich der Kayhuder Straße an diese zentrale Einrichtung angeschlossen.

Für Ende 1984 ist jedoch eine zentrale Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das gesamte Gemeindegebiet durch das Amt Bargtheide-Land als Versorgungsträger vom Wasserwerk Bargtheide der Schleswig AG sichergestellt.

Im Zuge des geplanten Ausbaues der Elmenhorster Straße/ Kayhuder Straße und der Nienwohlder Straße ist die Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen mit vorübergehendem Anschluß an das bereits bestehende Gebietsversorgungssystem geplant.

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 Bargfeld-Stegen Mitglied ist, sichergestellt.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig AG sichergestellt. Eine vorhandene Transformatorenstation und Hauptversorgungsleitungen werden entsprechend festgesetzt.

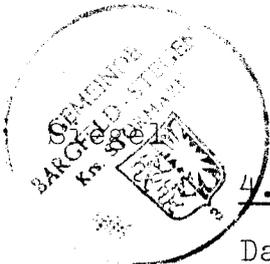
3.6 Telefonversorgung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Bargtheide angeschlossen. (Weiter siehe Hinweis Seite 12)

4. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - wird im Süden durch die Straßen Elmenhorster Straße und Kayhuder Straße begrenzt, durch das Plangebiet verläuft die Nienwohlder Straße. Von diesen Straßen gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage des Entwurfes DIN 18005 vom April 1982 ausgeführt wurde, ist



festgestellt, daß die Mittelungspegel der Kfz-Geräusche die zulässigen Planungsrichtpegel für Dorf- und Mischgebiete teilweise überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der fast vollständig abgeschlossenen Bebauung, sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind 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 ist Bestandteil dieser Begründung.

5. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn umfangreiche Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt. Diese Flächen, erhaltenswerte Einzelbäume im Bereich des Dorfangers und der angrenzenden Straßen sind auf Dauer zu erhalten.

Weiter wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25 a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt. Diese Anpflanzungen zur besseren Einbindung in die Landschaft sind als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise:

Als Grundbepflanzung mit 60 % Flächenanteil: Schlehdorn,

Hasel, Hainbuche, Brombeere.

Zur Auflockerung mit 40 % Flächenanteil: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Im Bereich des Mittelweges sowie im Bereich des Dorfangers ist die Anpflanzung von insgesamt 15 Einzelbäumen in Arten des auf dem Dorfanger befindlichen Bestandes vorgesehen. Diese Flächen sind entsprechend als zu pflanzende Einzelbäume und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25 a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den Grundstückseigentümern spätestens vier Jahre nach Erlangung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes abzuschließen, wobei zuvor eine Erörterung und Beratung gemäß § 39 a BBauG durchzuführen ist.

6. 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 Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes sind nur noch Teilerschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Ausbau der Landesstraße 82 und der Kreisstraße 60 wird von dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast getragen. Die Ermittlung wird daher nur für den Bereich des Mittel-

weges sowie der Parkplätze in der Nienwohlder Straße 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	18.000,00 DM
B. Verkehrsflächen	120.000,00 DM
C. Straßenentwässerung	20.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung	20.000,00 DM
	<hr/>
	178.000,00 DM
Planung und Abrundung	22.000,00 DM
	<hr/>
	200.000,00 DM
	=====

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

d. h. 20.000,00 DM

=====

Schluß:

Die Gemeindevertretung hat die Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 B beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 5 B grenzt im Norden rückwärtig der Nienwohlder Straße an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil -. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 B soll gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil - Plangebietsbestandteil werden.

Bei dem Aufhebungsbereich handelt es sich um die Grundstücksflächen der Flurstücke 20/1 und 18/1 die bisher

Plangebietsbestandteil des Bebauungsplanes Nr. 5 B
waren.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 A -
Ortsmitte - Nordteil -, Gebiet: Nördlich "Elmenhorster
Straße" Nr. 3 - Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2-4a -
Beidseitig "Mittelweg" Nr. 1-9 und 2-6 - Beidseitig "Nien-
wohlder Straße" Nr. 1-3 und 2-18. - Beidseitig "Schützen-
straße" Nr. 1 und 2-6, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde
von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in
ihrer Sitzung am 10. Mai 1984.

Bargfeld-Stegen, den 14. Mai 1984




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Nov. 1983; März 1984; Mai 1984
Ergänzt um Seiten 12 und 13 am 01. November 1984;

Ergänzung zur
B E G R Ü N D U N G

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

Gebiet: Nördlich "Elmenhorster Straße" Nr. 3
Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2-4a - beid-
seitig "Mittelweg" Nr. 1-9 und 2-6 - beid-
seitig "Nienwohlder Straße" Nr. 1-3 und
2-18 - beidseitig "Schützenstraße" Nr. 1+2-6.

Hinweise:

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) mit zwei Auflagen und fünf Hin-
weisen teilweise vorweg genehmigt.

Zur Beachtung der Hinweise wird die Begründung um zwei
Hinweise ergänzt.

Bei der Anlegung der öffentlichen Parkplätze an der Ost-
seite des Dorfplatzes ist eine die vorhandenen Linden
schonende Ausbaweise mit einem wasser- und luftdurch-
lässigen Belag (z. B. Schotterrasen oder Rasengitter-
steine) zu wählen. Auf die Einhaltung der DIN 18920 -
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-
flächen bei Baumaßnahmen ist zu achten.

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist
das Fernmeldeamt Lübeck, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach
Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über
deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die vorstehende ergänzte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 A - Ortsmitte - Nordteil -, Gebiet: Nördlich "Elmenhorster Straße" Nr. 3 - Nördlich "Kayhuder Straße" Nr. 2-4a - Beidseitig "Mittelweg" Nr. 1-9 und 2-6 - Beidseitig "Nienwohlder Straße" Nr. 1-3 und 2-18 - Beidseitig "Schützenstraße" Nr. 1 und 2-6, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen erneut gebilligt in ihrer Sitzung am 01. November 1984.

Bargfeld-Stegen, den 05. Febr. 1985



A. W. W. W.

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Nov. 1984;