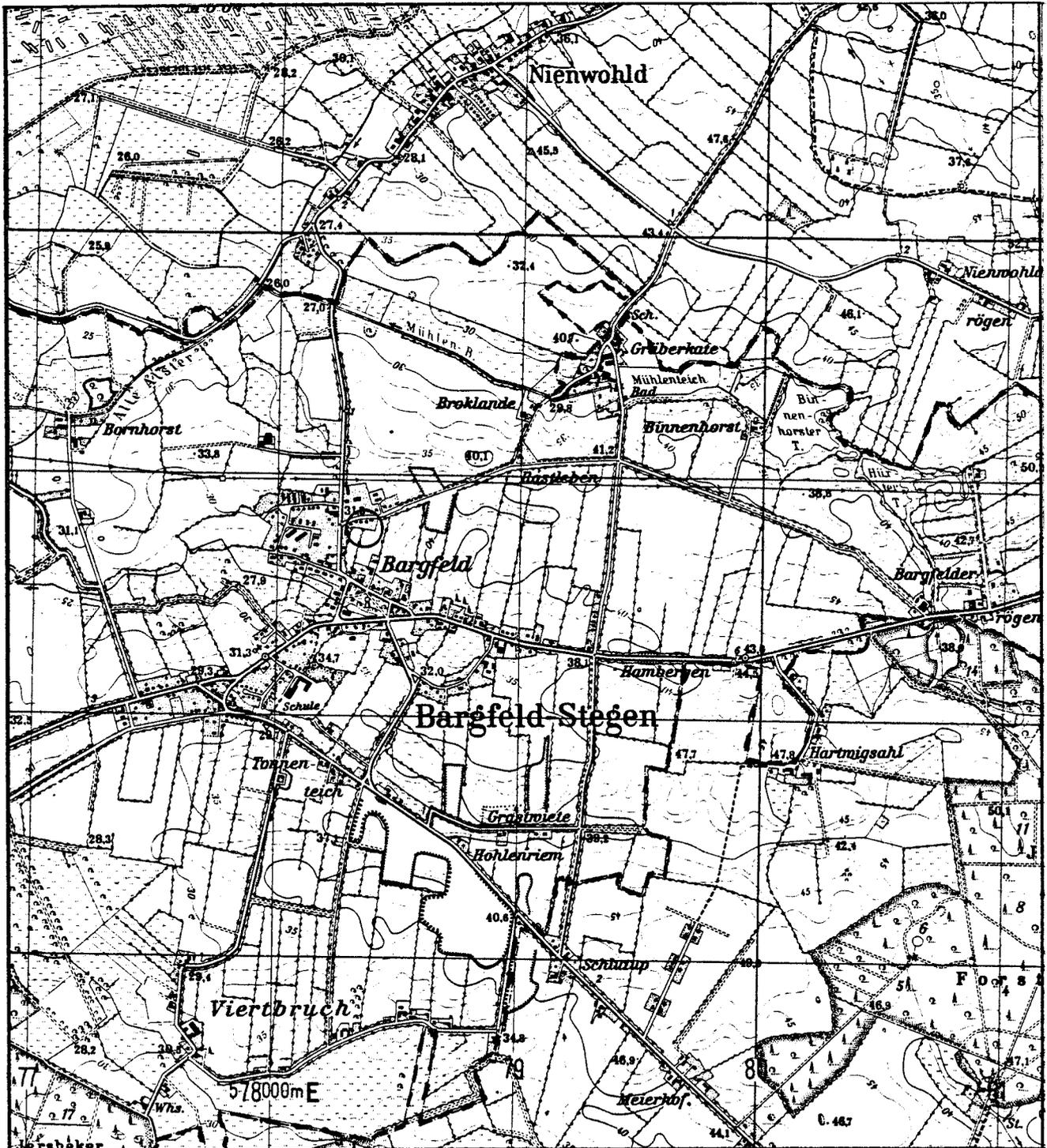


# GEMEINDE BARGFELD-STEGEN Kr. Stormarn



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 A

1. ÄNDERUNG

GEBIET: OSTSEITE „NIENWOHLDER STRASSE“, HAUSNUMMER 24 BIS 26 A, SÜDSEITE DER STRASSE „BROOKLANDE“, HAUSNUMMER 2 BIS 14 UND EINMÜNDUNG DER „THEODOR-STORM-STRASSE“, HAUSNUMMER 1 UND 2 UND GRUNDSTÜCKSTEILE NÖRDLICH „BROOKLANDE“

**ML-PLANUNG · GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG M B H**  
2061 MEDDEWADE ALTE DORFSTRASSE 52 / 2400 LÜBECK ERLenkAMP 2A

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 A,  
1. Änderung  
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Ostseite "Nienwohlder Straße", Hausnummer 24 bis 26a, Südseite der Straße "Brooklande", Hausnummer 2 bis 14 und Einmündung der "Theodor-Storm-Straße", Hausnummer 1 und 2 und Grundstücksteile nördlich "Brooklande".

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 5 A der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 21. Juni 1979, Az.: 61/31 - 62.005 (5 A) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A, Gebiet: Ostseite "Nienwohlder Straße", Hausnummer 24 bis 26a, Südseite der Straße "Brooklande", Hausnummer 2 bis 14 und Einmündung der "Theodor-Storm-Straße", Hausnummer 1 und 2 und Grundstücksteile nördlich "Brooklande", in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05. März 1981.

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30. September 1982. Diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A wird verfahrenstechnisch vor die erste Änderung gezogen.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A, 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.

## 2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 5 A, 1. Änderung, Gebiet: Ostseite "Nienwohlder Straße", Hausnummer 24 bis 26a, Südseite der Straße "Brooklande", Hausnummer 2 bis 14 und Einmündung der "Theodor-Storm-Straße", Hausnummer 1 und 2 und Grundstücksteile nördlich "Brooklande", der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner bisher durchgeführten fünf Änderungen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A soll der Bereich der Straße "Brooklande", nördlich davon liegende Grundstücksteile sowie die südlich angrenzenden Baugrundstücke aufgrund der im Zuge des Straßenausbaues geänderter Trassenführung der Straße "Brooklande" überarbeitet und neu geordnet werden. Durch diese Änderung soll insbesondere der ortsbildprägende Charakter des Straßenzuges erhalten werden.

Die Gemeinde sieht in der vorliegenden Planung eine aus ortsbildprägenden und ortsgestalterischen Gründen bessere Lösung gegenüber der bisher vorgesehenen Planungslösung, da ohne wesentliche Eingriffe sowohl verkehrlichen Belangen als auch ortsgestalterischen Belangen genüge getan werden kann und insbesondere die diesen Straßenzug prägenden Vorgartenflächen und Begrünungen erhalten bleiben.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A umfaßt im Norden die Verkehrsflächen der Straße "Brooklande", Grundstücksteile nördlich der Straße "Brooklande" gelegenen Baugrundstücke, den Einmündungsbereich der Straße "Theodor-Storm-Straße", Baugrundstücke auf der Ostseite der "Nienwohlder Straße" und die Baugrundstücke südlich der Straße "Brooklande" sowie am östlichen Ende der Straße "Brooklande" eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Die getroffenen Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A werden im wesentlichen an die Fest-

setzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 A angeglichen.

Die Art der baulichen Nutzung der nördlich der Straße "Brooklande" gelegenen Grundstücksteile wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung dieser Bauflächen ist in offener Bauweise festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen südlich der Straße "Brooklande" wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung der Bauflächen ist in offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Die zulässigen Sockelhöhen der Gebäude werden mit maximal 1,20 m Höhe über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden. Die Dachformen der Baukörper werden als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 20 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Zur Fassadengestaltung ist nur Sichtmauerwerk oder eine weiß geschlämmte Oberfläche zulässig. Die Walmflächen von Walmdächern sind auch steiler als mit 51 Grad Dachneigung 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.

Grundstückseinfriedigungen entlang den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Sie dürfen nur aus Holz oder als lebende Hecke angelegt werden, wobei lebende Hecken

mit einem Mindestabstand von 0,60 m zu den Verkehrsflächen gepflanzt werden müssen. Rückwärtige und seitliche Einfriedigungen sind als Drahtzaun, Holzzaun oder lebende Hecke zulässig.

Innerhalb der Vorgartenflächen der Baugrundstücke ist die Errichtung und Erstellung von Zufahrten, Zuwegungen, Pkw-Einstellplätzen und ausnahmsweise von überdachten Pkw-Einstellplätzen in Holzbauweise mit höchstens 2,50 m Höhe und höchstens zweiseitig geschlossen zulässig.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A werden gegenüber der bisherigen Planung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen.

### 3. Erschließungsmaßnahmen:

#### 3.1 Verkehr

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen worden. Die Straße "Brooklande" ist bereits ausgebaut, jedoch in einem geringeren Querschnitt als in der bisherigen Planung vorgesehen. Sie ist in folgendem Querschnitt ausgebaut: 1,65 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,65 m Fußweg. Die "Theodor-Storm-Straße" ist in dem bisher geplanten Querschnitt ausgebaut und zwar wie folgt: 1,65 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 1,65 m Fußweg.

Durch die Reduzierung des Ausbauquerschnittes der Straße "Brooklande" werden die Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt, daher wird diese Reduzierung als vertretbar angesehen.

Aufgrund der geänderten Trassenführung der Straße "Brooklande" ist jedoch die Anlegung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen im erforderlichen Umfang ohne wesentliche, das Ortsbild zerstörende Eingriffe nicht möglich. Die Gemeinde sieht daher zum jetzigen Zeitpunkt keine Möglichkeit die erforderlichen Flä-

chen festzusetzen. Um jedoch für die Zukunft eine hinreichende Lösung sicherzustellen ist vorgesehen im Zuge anderer Planungen im Nahbereich die erforderlichen Flächen nachzuweisen, sodaß dadurch ein Ausgleich geschaffen wird. Dies ist zum einen im Bereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 5D östlich liegend vorgesehen; zum anderen bei Überplanung angrenzender Bauflächen.

### 3.2 Elektrische Versorgung

An der Ostseite des Plangebietes befindet sich eine Transformatorstation des Versorgungsträger Schlesweg. Diese Fläche wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation mit der oberirdisch kreuzenden Hauptversorgungsleitung festgesetzt.

### 3.3 Andere Erschließungsmaßnahmen

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

### 4. 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) 25b BBauG festgesetzt. Diese Flächen, insbesondere Knicks und Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten.

### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Von der Kreisstraße 60 "Nienwohlder Straße" gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung wurde festgestellt, daß die Mittelungspegel der Kfz-Geräusche an

der Grundstücksgrenze der Baugrundstücke Nr. 12 bis 14 zur Verkehrsfläche der "Nienwohlder Straße" mit tags 57,0 dB(A) um 2 dB(A) über dem Orientierungswert für Allgemeinde Wohngebiete tags mit zulässig 55,0 dB(A) liegen. Bereits an den westlichen Baugrenzen auf den vorgenannten Grundstücken liegt der Mittelungspegel bereits im zulässigen Bereich.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht mehr zu realisieren. Da dieser unzulässig lärmbelastete Bereich zu weniger als ein viertel die Grundstücke berührt, stehen jedoch ausreichend Freiflächen zu ungestörter Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund der Überschreitung der Mittelungspegel nachts mit 46,3 dB(A) an der westlichen Baugrenze um 6,3 dB(A) bzw. 1,3 dB(A) über den zulässigen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete nachts mit 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) sind gemäß § 9 (1) 24 BBauG passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Februar 1979, Teil 6, Tabellen 1 und 2 für den Lärmpegelbereich I für die Grundstücke Nr. 12 bis 14 festgesetzt. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen.

Weiter ist für die Grundstücke Nr. 12 bis 14 die Unzulässigkeit der Anordnung von Schlafräumen auf der der Nienwohlder Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen; bei Umbaumaßnahmen jedoch nur insoweit wie die Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen sind nicht zu treffen.

#### 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.

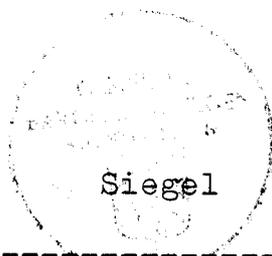
Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des gesamten Plangebietes des Bebauungsplanes Nr 5 A ist bereits abgeschlossen, sodaß keine weiteren Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG entstehen.

-----  
Die vorstehende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 A, Gebiet: Ostseite "Nienwohlder Straße", Hausnummer 24 bis 26a, Südseite der Straße "Brooklande", Hausnummer 2 bis 14 und Einmündung der "Theodor-Storm-Straße", Hausnummer 1 und 2 und Grundstücksteile nördlich "Brooklande", wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen am 18. Dezember 1986.

Bargfeld-Stegen, den 30. Dezember 1986



  
(Bürgermeister)

-----  
Stand der Begründung: März 1983; Okt. 1986; Nov. 1986;