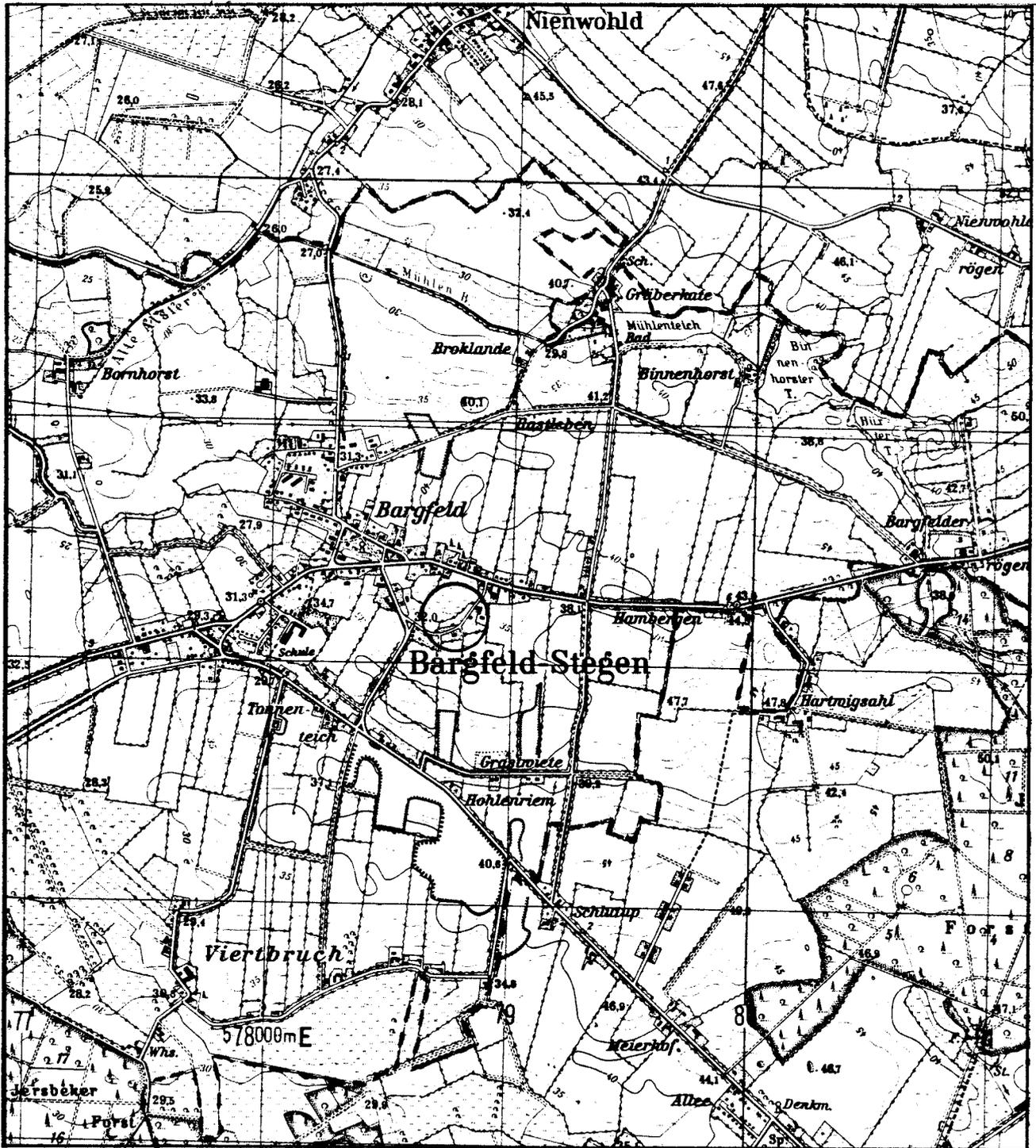


GEMEINDE BARGFELD-STEGEN Kr. Stormarn



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 6

GEBIET: Teilweise beidseitig des „Fliederweges“ von der
„Elmenhorster Straße“ bis zur „Jersbeker Straße“.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Teilweise beidseitig des "Fliederweges" von
der "Elmenhorster Straße" bis zur "Jersbeker
Straße".

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Auf-
stellung des Bebauungsplanes Nr. 6, Gebiet: Teilweise
beidseitig des "Fliederweges" von der "Elmenhorster
Straße" bis zur "Jersbeker Straße", in der Sitzung der
Gemeindevertretung am 11. November 1982.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan
Nr. 6, wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitpla-
nung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauf-
tragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte.
Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hin-
einvergrößert.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 werden der Gemeinde Barg-
feld-Stegen zwei bisher unbebaute Baugrundstücke zum
Zwecke der Bebauung zur Verfügung gestellt. Die übrigen
Bauflächen sind bereits bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 6, Gebiet: Teilweise beidseitig
des "Fliederweges" von der "Elmenhorster Straße" bis zur
"Jersbeker Straße", der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird
aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes
und seiner zwischenzeitlich durchgeführten fünf Änderun-
gen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 soll der Bereich entlang
des Fliederweges von der Einmündung in die Elmenhorster
Straße bis zur Einmündung in die Jersbeker Straße städte-
baulich sinnvoll geordnet werden. Der Charakter der loc-

keren, offenen Bebauung dieses Bereiches soll erhalten und eine bauliche Verdichtung soll vermieden werden. Die vorhandene Durchgrünung soll erhalten und nach Möglichkeit noch verbessert werden. Insbesondere jedoch soll der Bereich um das Kulturdenkmal "Großes Armenhaus" in der Bebauung auf dieses aus ortsbildprägenden und ortsgestalterischen Gründen abgestimmt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Bauflächen "Dorfgebiet" mit einer Fläche von ca. 1,48 ha, als Verkehrsfläche den Fliederweg mit einer Fläche von ca. 0,49 ha, als private Grünflächen - Parkanlage eine Fläche von ca. 0,44 ha, zu erhaltende und neu zu pflanzende Begrünung mit einer Fläche von ca. 0,14 ha und Flächen für die Landwirtschaft mit einer Fläche von ca. 0,24 ha.



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. 6, Gebiet: Teilweise beidseitig des "Fliederweges" von der "Elmenhorster Straße" bis zur "Jersbeker Straße", sind in zwei Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen gegliedert. Für den Bereich innerhalb des Umgebungsschutzbereiches von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, (Grundstück Nr. 3 bis 6), sind wesentlich umfangreichere Festsetzungen insbesondere zur Abstimmung auf das Kulturdenkmal "Großes Armenhaus" getroffen worden. Außerhalb dieses Bereiches, (Grundstück Nr. 1; 2; 7 bis 11), sind weniger umfangreiche Festsetzungen getroffen worden.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird für beide Bereiche als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise

festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen sind entsprechend der vorge-
nannten Gliederung wie folgt getroffen worden:

Außerhalb des Umgebungsschutzbereiches von Anlagen, die
dem Denkmalschutz unterliegen, betreffend die Grundstücke
Nr. 1; 2; 7 bis 11.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschoßflä-
chenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,60 m Höhe über der
vorhandenen, mittleren Geländeoberkante festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind umfangreiche
Festsetzungen getroffen worden. Die Dachformen der Bau-
körper werden als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigun-
gen von 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt. Walm-
dächer sind als Krüppelwalmdach zulässig. Bei Giebelwal-
men ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigung
zulässig.

Die konstruktive Höhe der Drempe bei Wohngebäuden und
Nebenanlagen wird mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.

Zur Fassadengestaltung ist nur Sichtmauerwerk zulässig.
Sockel dürfen in anderen Materialien erstellt werden.

Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf
den jeweiligen Baugrundstücken 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 ländli-
chen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architekto-
nischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

Für den Bereich innerhalb des Umgebungsschutzbereiches von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (Grundstücke Nr. 3 bis 6) mit Ausnahme des Kulturdenkmals selbst werden folgende Festsetzungen, teilweise nur für das jeweilige Baugrundstück geltend, getroffen:

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist unterschiedlich mit dem Betrag einer Grundfläche (GR) und einer Geschoßfläche (GF) festgesetzt.

Für das geplante Baugrundstück (Grundstück Nr. 3) auf dem sich das zwischenzeitlich untergegangene "Kleine Armenhaus" befand, sind die Grundfläche (GR) und die Geschoßfläche (GF) auf einen geplanten Ersatzbau abgestimmt, der weitgehend dem untergegangenen Gebäude "Kleines Armenhaus" angepasst werden soll.

Für die Erstellung von Nebenanlagen sind entsprechende Bauflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken festgesetzt.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,40 m über der vorhandenen mittleren Geländeoberfläche festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen vorgegeben.

Die konstruktive Höhe der Drenpel bei Wohngebäuden wird mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt. Bei Nebenanlagen ist die Ausführung eines Drenpels unzulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden die Dachformen für das Grundstück Nr. 3 als Walmdach festgesetzt, wobei für das Grundstück Nr. 3 zwischen dem Hauptgebäude und der Nebenanlage Garage ein Zwischenbau in Flachdachausführung festgesetzt ist. Für die Grundstücke Nr. 4 und 6 sind als Dachform Walmdächer oder Krüppel-

walmdächer festgesetzt.

Die Dachneigungen für die Baukörper auf den Grundstücken Nr. 3, 4, 6 werden von 40 Grad bis 55 Grad Neigung festgesetzt. Bei Giebelwalmen ist die Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper ist nur eine weiche Eindeckung als Reeth- oder Strohdach zulässig. Nebenanlagen sind mit S-Pfannen einzudecken.

Dachgauben sind nur bis zu einer Breite von je 20 % der zugehörigen Traufkantenlänge zulässig.

Zur Fassadengestaltung ist nur Fachwerk mit einer Ausfachung in rotem Sichtmauerwerk oder nur rotes Sichtmauerwerk zulässig. Sockel können in Naturstein ausgeführt werden.

Fenster sind nur als stehende, kleingeteilte Fenster zulässig. Bei "Ochsenaugen" in der Dachfläche sind auch quadratische oder liegende, kleingeteilte Fenster zulässig.

Garagen und Anbauten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupassen. Unterschiedliche Dachneigungen innerhalb des Bereiches von 40 Grad bis 55 Grad sind zulässig.

Siegel Teile von Baugrundstücken, sowie Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sind, jedoch den Baugrundstücken zuzuordnen sind, werden als private Grünfläche - Parkanlage festgesetzt. Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß innerhalb dieser Flächen eine Bebauung jeglicher Art unzulässig ist. Es betrifft dies die Grundstücke Nr. 3; Siegel 4 und 11 sowie die Flurstücke 32 und 84/2.

3. Erschließungsmaßnahmen:

3.1 Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 wird vollständig durch die Straße "Fliederweg" erschlossen. Für die Zukunft ist ein Ausbau dieser Verkehrsfläche vorgesehen. Der Ausbau ist in folgendem Regelquerschnitt geplant: 1,50 m Fußweg überfahrbar, 4,5 m Fahrbahn und 0,50 m Randstreifen.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch die Anlegung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen als Parkstreifen in Längsaufstellung an verschiedenen Stellen in ausreichender Anzahl vorgesehen.

3.2 Wasserversorgung

Nur für Teile des Gemeindegebietes besteht eine zentrale Gebietswasserversorgung. Der Bereich des Fliederweges ist nicht an dieses System angeschlossen. Es ist daher vorgesehen, daß Gruppenversorgungsanlagen die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherstellen, da ein Anschluß an die bestehende Gebietswasserversorgung nicht vorgesehen ist.

Für die Zukunft ist jedoch eine zentrale Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das gesamte Gemeindegebiet durch das Amt Bargteheide-Land als Versorgungsträger vom Wasserwerk Bargteheide der Schleswig AG geplant.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das in der Straße Fliederweg befindliche Entsorgungsleitungssystem der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bargfeld-Stegen 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 Hauptversorgungsleitung werden entsprechend festgesetzt.

3.6 Telefonversorgung

Die Gemeinde Bargfeld-Stegen ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Bargteheide angeschlossen.

4. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 grenzt im Norden an die Landesstraße 82 "Elmenhorster Straße" und im Westen an die Kreisstraße 86 "Jersbeker Straße". Von diesen Straßen gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung wurde festgestellt, daß die Mittelungspegel der Kfz-Geräusche die zulässigen Orientierungswerte für Dorfgebiete teilweise überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes 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 der 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, insbesondere Knicks, Einzelbäume und geschlossene Nadelbaumgehölze sind auf Dauer zu erhalten.

Weiter wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn umfangreiche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25 a in Verbindung mit § 9 (1) 25 B BBauG festgesetzt. Diese Anpflanzungen sind teilweise als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise: Als Grundbepflanzung: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere. Zur Auflockerung mit abfallender Häufigkeit: Hundsrose, Filzrose; Bergahorn; Feldahorn; Roter Hartriegel; Weiden; Rotbuche; Eberesche; Stieleiche; Zitterpappel; Schwarzerle, bzw. teilweise nur mit Fliedersträuchern zu bepflanzen festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den Grundstückseigentümern spätestens ein Jahr nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme - Ausbau des Fliederweges - vorzunehmen.

6. Maßnahmen zur Denkmalpflege:

Das ehemalige Jersbeker Armenstift "Großes Armenhaus" bildet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ein Kulturdenkmal. Zum Schutze dieses Kulturdenkmals ist in den Bebauungsplan Nr. 6 ein Umgebungsschutzbereich von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen eingetragen worden.

Für diesen Umgebungsschutzbereich sind besondere baugestalterische Festsetzungen getroffen worden, wie sie unter Ziffer 2 dieser Begründung erläutert sind.

Das Kulturdenkmal "Großes Armenhaus" wird wie folgt beschrieben:

Ehemaliges Jersbeker Armenstift, sogenanntes Großes Armenhaus 1675, langgestreckter eingeschossiger Fachwerkbau mit reetgedecktem Walmdach, Lukengaube und Bau- bzw. Renovationsinschrifttafeln 1675 und 1766 (Sandstein) beiderseits der Tür, bildete zusammen mit dem ehemals gegenüberliegenden Kleinen Armenhaus eine Einheit.

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Äußere des Gebäudes, eines langgestreckten eingeschossigen Fachwerkbaues mit reethgedecktem Walmdach, insbesondere auf die der Straße zugewandte Traufenfront mit Lukengaube und Bau- bzw. Renovationsinschrifttafeln von 1675 und 1766 in Sandstein.

Bei der Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen innerhalb dieses Umgebungsschutzbereiches von Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen ist eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Stormarn herbeizuführen.

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 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.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

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

A. Grunderwerb	42.200,- DM
B. Verkehrsflächen	352.500,- DM
C. Straßenentwässerung (40%)	47.000,- DM
D. Straßenbeleuchtung	25.000,- DM
E. Schutzpflanzung	5.900,- DM
	<hr/>
	472.600,- DM
Planung und Abrundung	47.400,- DM
	<hr/>
	520.000,- DM
	=====

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

d. h. 52.000,- DM
=====

F. Schmutzwasserkanalisation (Anpassung)	5.000,- DM
G. Regenwasserleitung (60%)	70.500,- DM
H. Wasserversorgung	85.500,- DM
	<hr/>
	161.000,- DM
Planung und Abrundung	19.000,- DM
	<hr/>
	180.000,- DM
	=====

Die Kosten zu F. bis H. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die benötigten Mittel werden von Seiten der Gemeinde Bargfeld-Stegen entsprechend der Durchführung der Planung in den entsprechenden künftigen Haushalten bereitgestellt.

Im Übrigen regelt sich die Veranlagung der betroffenen Grundstückseigentümer nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Bagfeld-Stegen.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6, Gebiet: Teilweise beidseitig des "Fliederweges" von der "Elmenhorster Straße" bis zur "Jersbeker Straße", der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 18. Mai 1983.

Bargfeld-Stegen, den 08. Aug. 1983




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: November 1982;
August 1983; November 1983

Überarbeitet gemäß Änderungen nach Genehmigungsverfügung
Landrat des Kreises Stormarn vom 03. Okt. 1983, Az.:
61/3 - 62.005 (6).

Ergänzung zur

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Aufgrund der Auflagenerfüllung gemäß der Genehmigungsverfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 03. Oktober 1983, Az.: 61/3 - 62.005 (6) durch Beschluß der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen vom 17. November 1983 wurden Änderungen in der Begründung auf folgenden Seiten vorgenommen:

Seite 2, 2. Absatz, 5. und 6 Zeile;

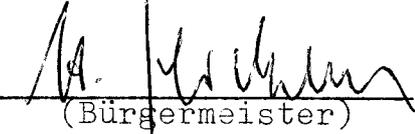
Seite 5, 7. Absatz, 9. und 13 Zeile;

Die Änderungen sind abgesiegelt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6, Gebiet: Teilweise beidseitig des "Fliederweges" von der "Elmenhorster Straße" bis zur "Jersbeker Straße", der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen aufgrund der Änderungen zur Auflagenerfüllung erneut gebilligt in ihrer Sitzung am 17. November 1983.

Bargfeld-Stegen, den 17. November 1983




(Bürgermeister)

November 1983