

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 7
- 1. vereinfachte Änderung -
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Nördlich der Straße Hartloh, Hartloh Nr. 23a und
Nr. 25

Inhalt:

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

Vermerk: Beschluß über die Begründung



1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Bargfeld-Stegen ist mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 17. August 1987, Az.: 61/16 - 72.005(7) teilweise genehmigt. Der teilweise genehmigte Bebauungsplan Nr. 7 ist am 22. Juni 1988 in Kraft getreten. Der Restbereich (Flurstück 66/6 teilweise) ist nach Durchführung des Anzeigeverfahrens am 15. Februar 1989 in Kraft getreten.

Für den Bebauungsplan Nr. 7 wird eine 1. vereinfachte Änderung für den Bereich des Grundstückes Hartloh Nr. 23a und Nr. 25 aufgestellt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 7 - 1. vereinfachte Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.



Als Kartengrundlage dient eine Montage aus den entsprechenden Flurkarten der Flur 2, 9 und 14 der Gemarkung Bargfeld im Maßstab 1 : 1.000. Es werden keine Höhenlinien dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 - 1. vereinfachte Änderung - der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitig wirksamen Änderungen.

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um ein Grundstück der Straßenrandbebauung auf der Nordseite der Straße Hartloh. Dieses Grundstück ist bereits mit einem älteren Gebäude bebaut.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. vereinfachte Änderung - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Dorfgebiet" den Bereich der vorhandenen Straßenrandbebauung entlang der Straße Hartloh mit einer Tiefe bis ca. 45 m mit einer Fläche von ca. 0,16ha sowie den rückwärtigen Grundstücksteil als Teil der innerörtlichen Durchgrünung, festgesetzt als private Grünfläche/Parkanlage mit einer Fläche von ca. 0,03 ha.

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

2. Gründe für die Aufstellung:

Das Baugrundstück Hartloh Nr. 25 ist in einem Teil bereits bebaut. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 waren Festsetzungen getroffen, die im Grundsatz nur einen Anbau an die vorhandene Bausubstanz ermöglichen. Aufgrund besonderer Bedürfnisse des jetzigen Eigentümers ist die Errichtung eines behindertengerechten, für Rollstuhlfahrer geeigneten Wohnhauses erforderlich. Diese sozialen Gesichtspunkte veranlassen die Gemeinde zur Aufstellung der vorliegenden Planung.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll aufgrund der besonderen Anforderungen und hierin begründete Ausnahme nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung für ein neues Wohngebäude geschaffen werden, das die notwendigen Belange sicherstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 7 sah für das betroffene Grundstück aufgrund der festgesetzten Baugrenzen lediglich die Möglichkeit eines Anbaus an die vorhandene Bausubstanz vor. Aufgrund der Größe des Baugrundstückes erscheint es vertretbar nicht nur einen **Anbau** zu ermöglichen, sondern auch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zuzulassen. Bei bebauten Grundstücken war bisher die überbaubare Fläche an der Lage der vorhandenen Bausubstanz orientiert. Für bisher unbebaute Baugrundstücke sind die von der Baugrenze in der Regel auf ca. 10 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie abgesetzt. Diese Verlagerung der überbaubaren Fläche zur Errichtung neuer Bausubstanz wird auch für die vorliegende vereinfachte Änderung übernommen, um hierdurch insbesondere auch eine mögliche Beschattung der künftig relativ dicht beieinanderliegenden Gebäude auf ein vertretbares Minimum zu beschränken.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der bauliche Nutzung der Bauflächen des Plangebietes der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Für das bestehende Gebäude sowie für das geplante Gebäude wird eine zusammenhängende, durch Baugrenzen geschlossen umgrenzte überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze von 0,25 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze von 0,25 festgesetzt. Für bauliche Anlagen wie sie im § 19 Abs. 4 BauNVO beschrieben sind, sollen die hierin festgelegten zulässigen Überschreitungen gelten.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind Festsetzungen getroffen.

Besondere Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund der bestehenden Abstände zur Kayhuder Straße nicht zu berücksichtigen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. vereinfachte Änderung - wird durch die bereits bestehende Straße Hartloh erschlossen. Besondere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die übrigen Erschließungsmaßnahmen sind erstellt und abgeschlossen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 - 1. vereinfachte Änderung - sind keine besonderen Maßnahmen des Lärmschutzes aus Verkehrsbelastung von der Kayhuder Straße erforderlich, wie auch keine besonderen Maßnahmen aus Geruchsbeeinträchtigungen von landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen zu berücksichtigen sind.

6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung und zur Pflege der Landschaft:

Für die Bereiche der rückwärtig festgesetzten privaten Grünfläche/ Parkanlage als Teil eines Grün- und Freiraumbereiches zwischen der Kayhuder Straße und der Straße Hartloh sollen als Freiraum erhalten bleiben, daher ist hier eine Bebauung jeglicher Art nicht vorgesehen.

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 zu von der Stadt 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 Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

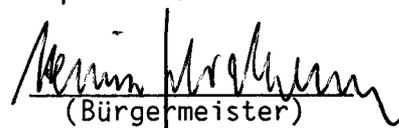
Für das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, daher ergeben sich auch keine zu berücksichtigenden Erschließungskosten.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 - 1. vereinfachte Änderung - , Gebiet: Nördlich der Straße Hartloh, Hartloh Nr. 23a und Nr. 25, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 19. März 1991 .



Bargfeld-Stegen, den 12. April 1991


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Januar 1991; März 1991;