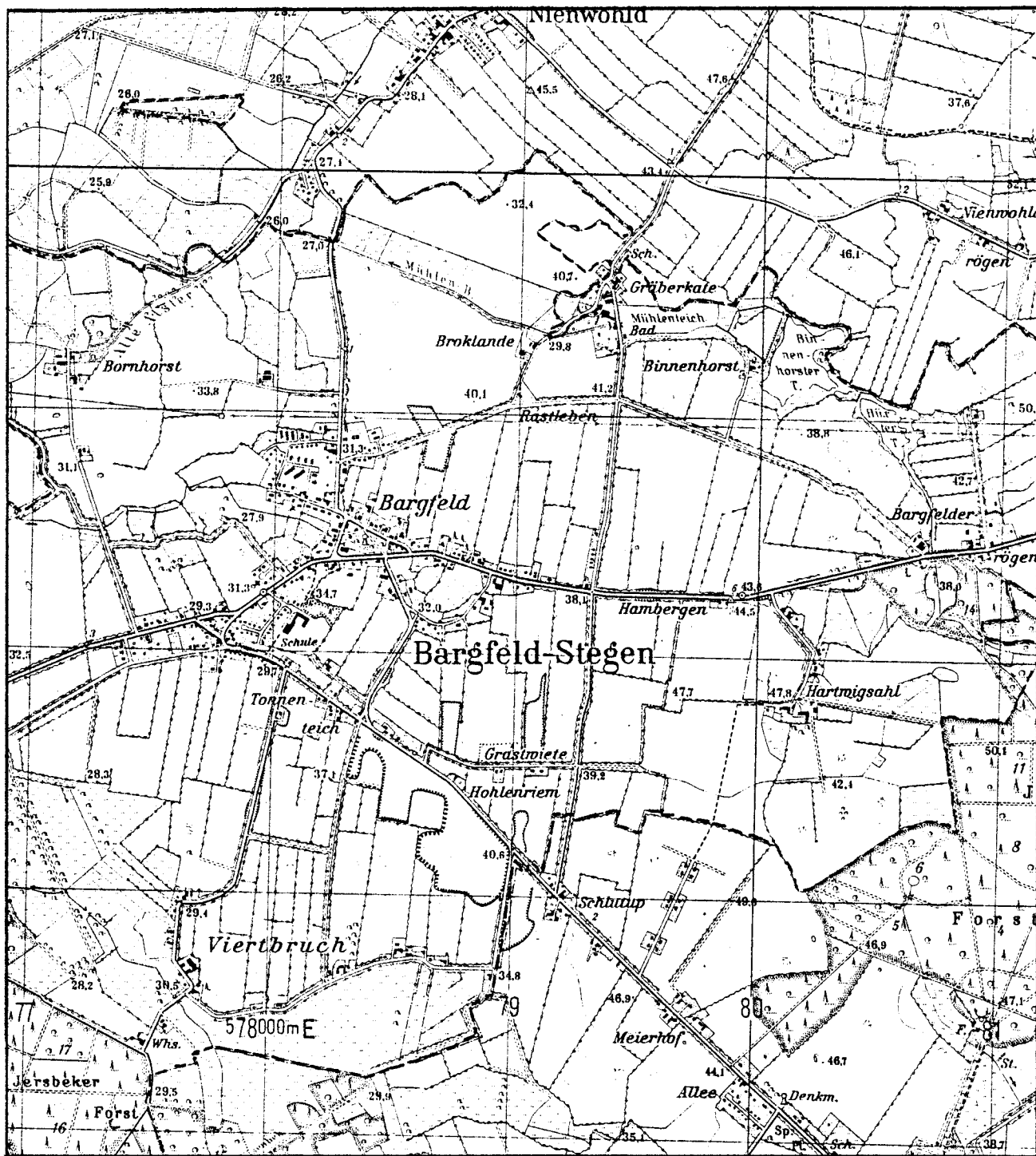


GEMEINDE BARGFELD-STEGEN KR. STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 9

GEBIET: Nördlich der „Elmenhorster Straße“ zwischen „Elmenhorster Straße“ Nr. 35 und Nr. 37

Planverfasser:

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

GEMEINDE BARGFELD-STEGEN

KREIS STORMARN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Nördlich der "Elmenhorster Straße" zwischen
"Elmenhorster Straße" Nr. 35 und Nr. 37

1. Allgemeines:

Die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Gebiet: Nördlich der "Elmenhorster Straße" zwischen "Elmenhorster Straße" Nr. 35 und Nr. 37, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28. Februar 1985.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 9 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. 9 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich durchgeführten sieben Änderungen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Verkehrsflächen die zwischenzeitlich ausgebaute Landesstraße 82 - Elmenhorster Straße sowie die geplante Stichstraße mit einer Fläche von ca. 0,31 ha, als Baufläche "Mischgebiet" der angrenzende Grundstücksteil mit einer Fläche von ca. 0,61 ha.

Bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 handelt es sich um die Fläche, auf der die Gemeinde für die Zukunft ansiedlungswillige und umsetzungswillige ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln will. Diese Baufläche soll ausschließlich an ortsansässige Bewerber vergeben werden. Die Gemeinde beabsichtigt den überwiegenden Teil der Fläche zu erwerben, um dies sicherzustellen.

Eine Teilfläche ist für die Umsetzung des Eigentümers der Baufläche aus der Ortslagenmitte hierher vorgesehen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für drei Teilflächen ist jedoch eine Nutzungseinschränkung vorgesehen. Die Nutzungseinschränkung ist dahingehend festgesetzt, daß die Nutzung "Wohngebäude" gemäß § 6 (2) 1 BauNVO nur im Zusammenhang mit Nutzungen nach § 6 (2) 2 bis § 6 (2) 7 BauNVO zulässig ist. Die Gliederung ist so festgesetzt, daß für die künftigen Grundstücke je eine Teilfläche der Nutzungseinschränkung unterliegt.

Diese Gliederung berücksichtigt zum einen Belange aufgrund von der Landesstraße 82 ausgehender Schallemissionen, zum anderen Belange der hier vorgesehenen Nutzung durch ausschließlich ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die Bebauung der Bauflächen ist in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, wobei die maximal zulässige Traufhöhe der künftigen Gebäude mit + 7,0 m über dem zugehörigen Straßenniveau der L 82, bzw. Stichstraße und die maximal zulässige Firsthöhe mit + 12,5 m über dem zugehörigen Straßenniveau der L 82, bzw. Stichstraße festgesetzt ist.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Dachformen der künftigen Gebäude wurden nicht festgesetzt. Die Dachneigung ist mit 15 Grad bis 35 Grad Neigung festgesetzt. Garagen und überdachte Pkw-Einstellplätze sind mit Flachdach zulässig. Eine weitere Gestaltung der baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt.

3. Erschließungsmaßnahmen:

3.1 Verkehr

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird durch

die bereits bestehende Landesstraße 82 "Elmenhorster Straße" nicht direkt verkehrlich erschlossen. Diese Straße ist zwischenzeitlich ausgebaut. Der Ausbau wurde in dem Plan übernommen und entsprechend festgesetzt. Weitere Ausbaumaßnahmen sind hier nicht vorgesehen. Die Ausbaquerschnitte der "Elmenhorster Straße" sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die Anlegung einer Stichstraße vorgesehen. Diese Stichstraße bindet im Westen des Plangebietes an die Landesstraße 82 und knickt in der Mitte des Plangebietes nach Osten ab, um somit alle geplanten Grundstücke rückwärtig der Landesstraße 82 zu erschließen.

Im Einmündungsbereich zur Landesstraße 82 ist folgender Querschnitt geplant: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen. Im übrigen Bereich ist folgender Querschnitt geplant: 1,5 m Fußweg überfahrbar, 4,5 m Fahrbahn und 0,5 m befestigter Randstreifen mit am Ende liegender Wendeanlage gemäß RAS-E Bild 24.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch die Anlegung einer Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung an der Stichstraße für zwei Parkplätze sichergestellt.

Zur Erschließung der rückwärtig außerhalb des Plangebietes verbleibenden Restfläche der Parzelle 31, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, ist die Anlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt. Das GFL-Recht ist mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen. Es dient gleichzeitig zum Anschluß der geplanten Transformatorenstation.

3.2 Wasserversorgung

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

reits bestehende Versorgungsleitungssystem sichergestellt.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits bestehende Entsorgungsleitungssystem 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.

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger sind Versorgungseinrichtungen entsprechend festgesetzt.

3.6 Telefonversorgung

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

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.

4. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 wird im Süden durch die Landesstraße 82 "Elmenhorster Straße" begrenzt. Von dieser Straße gehen schädliche Lärmimmissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 9, die 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 Mischgebiete teilweise überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, der geringen Entwicklungslängen und der Einstrahlungsmöglichkeiten sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht 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 für den Lärmpegelbereich II festgesetzt.

Weiter ist durch Text die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der der Elmenhorster Straße zugewandten südlichen Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen.

Weitere Maßnahmen sind nicht zu treffen.

Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 9 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 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt. Zum einen handelt es sich um einen vorhandenen Knick an der Westseite des Plangebietes sowie einen Knickrest entlang der "Elmenhorster Straße" und zum anderen um zwei Einzelbäume an der "Elmenhorster Straße" als Knickeichen. Diese vorhandene Begrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Weiter wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn eine Fläche zum An-

pflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung an der Nordseite der Baufläche sowie als Ergänzung des vorhandenen Knicks an der Elmenhorster Straße gemäß § 9 (1) 25a in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt. Diese Anpflanzungen zur besseren Einbindung der Baufläche in die Landschaft ist als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise:

Als Grundbepflanzung mit 50 % Flächenanteil: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche, Brombeere.

Zur Auflockerung mit 50 % Flächenanteil: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Als Pflanzfläche ist für die Grundstücke Nr. 2 und 3 ein mindestens 1,0 m hoher und für die Grundstücke Nr. 1 und 4 ein mindestens 0,6 m hoher Erdwall herzurichten.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den Grundstückseigentümern spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptbaukörper abzuschließen, wobei zuvor eine Erörterung und Beratung gemäß § 39a 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 Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Der Ausbau der Landesstraße 82 - Elmenhorster Straße wird vom Träger der Straßenbaulast getragen. Die Maßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten für den Bereich der Stichstraße als zu berücksichtigende Erschließungsmaßnahme wurden überschläglich nach § 9 (8) BBauG wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	25.700 DM
B. Verkehrsfläche	63.000 DM
C. Oberflächenentwässerung (40%)	9.000 DM
D. Straßenbeleuchtung	5.000 DM
	<hr/>
	102.700 DM
Planung und Abrundung	12.300 DM
	<hr/>
	115.000 DM
	=====

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

d.h. 11.500 DM
=====

Die benötigten Mittel werden in dem Haushalt für das Jahr 1986 bereitgestellt.

E. Schmutzwasserkanalisation	36.000 DM
F. Regenwasserableitung (60%)	13.500 DM
G. Wasserversorgung	18.000 DM
	<hr/>
	67.500 DM
Planung und Abrundung	7.500 DM
	<hr/>
	75.000 DM
	=====

Die Kosten zu E. bis G. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden daher anteilig von

den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

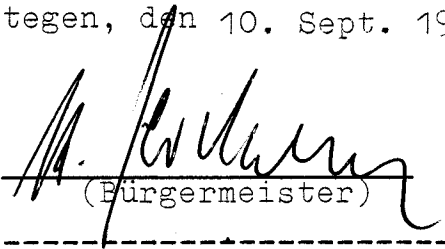
8. Schluß:

Auf den Flächen des Plangebietes ist ausschließlich die Umsetzung und Ansiedlung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Auf einer Teilfläche ist die Umsetzung des bisherigen Grundeigentümers aus der Ortslagenmitte hierher vorgesehen. Die übrigen Flächen werden von der Gemeinde erworben und ausschließlich an Bewerber aus der Gemeinde zur Handwerks- oder Gewerbebetriebsansiedlung vergeben.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet: Nördlich der "Elmenhorster Straße" zwischen "Elmenhorster Straße" Nr. 35 und Nr. 37, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 05. September 1985.

Bargfeld-Stegen, den 10. Sept. 1985

Siegel:


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: März 1985; Mai 1985; Juli 1985;
September 1985;

Ergänzung zur
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Bargfeld-Stegen

Gebiet: Nördlich der "Elmenhorster Straße" zwischen
"Elmenhorster Straße" Nr. 35 und Nr. 37

Hinweise:

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 15. November 1985, Az.: 61/12 - 62.005 (9) mit zwei Auflagen und drei Hinweisen genehmigt.

Zur Erfüllung der Auflagen und Beachtung der Hinweise hat die Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen in ihrer Sitzung am 12. Dezember 1985 den satzungsändernden Beschluß über den Bebauungsplan Nr. 9 gefaßt.

Zur Erfüllung der Auflage 1 entfällt unter Ziffer 5 Maßnahmen zum Schutze der Landschaft auf Seite 6 der Begründung beim ersten Absatz der letzte Satz.

Die vorstehende gekürzte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9, Gebiet: Nördlich der "Elmenhorster Straße", zwischen "Elmenhorster Straße" Nr. 35 und Nr. 37, der Gemeinde Bargfeld-Stegen wurde von der Gemeindevertretung Bargfeld-Stegen gebilligt in ihrer Sitzung am 12. Dezember 1985.

Bargfeld-Stegen, den 06. März 1986



A. H. ...
(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dezember 1985; März 1986;