



**STADT BARGTEHEIDE
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR.17b
3.ÄNDERUNG**

STADT BARGTEHEIDE – BEBAUUNGSPLAN NR. 17B – 3.ÄNDERUNG

STADT BARGTEHEIDE
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 17B
3. Änderung
der Stadt Bargteheide

Gebiete: Abschnitt I: Struhbarg Nr. 65 einschließlich
Zuwegung zum Eichenweg
Abschnitt II: Struhbarg, ungerade Nr. 95 bis 101

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite :</u>
1. Allgemeines	3 - 5
2. Gründe für die Aufstellung	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	7 - 8
4. Erschließungsmaßnahmen	9 - 10
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen ...	11 - 12
6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft	13
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	14
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten ..	15
9. Hinweise	16
Vermerk: Beschluß über die Begründung	17

Anlage: Schalltechnische Ermittlungen zum Bebauungs-
plan Nr. 17B – 3. Änderung
Stand: Juni 1994
ML-Planung Gesellschaft für Bauleitplanung mbH,
Meddewade

STADT BARGTEHEIDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 17B - 3. ÄNDERUNG

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 17B der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 08. März 1973, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.6 (17b) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 23. Oktober 1973.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21. Februar 1975, Az.: IV 810d - 813/04 - 62.6 (17b) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 18. März 1975.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Herrn Landrat des Kreises Stormarn vom 02. Januar 1984, Az.: 61/3 - 62.006 (17b - 2) genehmigt. Der Bebauungsplan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 04. Juni 1985.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B für die Gebiete: Abschnitt I: Struhbarg Nr. 65 einschließlich Zuwegung zum Eichenweg, Abschnitt II: Struhbarg, ungerade Nr. 95 bis 101 in ihrer Sitzung am 22. September 1992.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 23847 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den entsprechenden Rahmenkarten im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar, aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Der Bebauungsplan Nr. 17B - 3. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen.

STADT BARGTEHEIDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 17B - 3. ÄNDERUNG

Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um eine Straßenrandbebauung entlang der bisherigen Erschließungsstraße Struhbarg. Hier soll geprüft werden, inwieweit Bebauungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen möglich und vertretbar sind.

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung die Bauflächen der beiden Abschnitte mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7565 ha.

Andere Flächen sind nicht Plangebietsbestandteil.

Zur Lageverdeutlichung ist auf der nächsten Seite in der Übersicht im Maßstab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Plan-zeichnung (Teil A) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B entsprechend dargestellt.

STADT BARGTEHEIDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 17B - 3. ÄNDERUNG

Übersicht M 1 : 25.000



2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B soll überprüft werden, inwieweit weitere rückwärtige Bebauungen dieser Bereiche möglich sind. Hierbei soll eine grundstücksbezogene Bebauung entwickelt werden, wobei die privaten Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, soweit realisierbar, zusammenzufassen und auf vorhandene Grundstückszufahrten zu legen sind. Bisher grundstücksübergreifende, überbaubare Flächen sind nach Möglichkeit auf eine Grundstücksbezogenheit abzustellen.

Durch diese Planungsziele soll den Baugebieten eine verträgliche weitere bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei gleichzeitig eine Vereinheitlichung der Nutzung der Grundstücke durch gleiche Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sichergestellt wird.

Durch die hierzu entwickelnden weiteren Bebauungsmöglichkeiten soll eine verträgliche bauliche Verdichtung dieses Bereiches erreicht werden, ohne jedoch den Charakter der bisherigen Bebauung wesentlich zu verändern.

In den bisherigen Ursprungsfassungen des Bebauungsplanes Nr. 17B waren Festsetzungen bezüglich der Mindestgröße selbstständig bebaubarer Grundstücke sowie eine Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Diese Festsetzungen werden inhaltlich beibehalten. Dies geschieht aus grundsätzlichen Erwägungen zur Gleichbehandlung gegenüber den anderen zur Zeit nicht überplanten Bereichen des Bebauungsplanes Nr. 17B. Diese Festsetzungen werden als wichtiges Steuerungsmittel zum Erhalt einer angemessenen offenen Bebauung angesehen. Hierin greift auch die Änderung der Festsetzung der Bauweise von bisher - Offene Bauweise - in nunmehr - Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig - hinein.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17B – 3. Änderung ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für die Plangeltungsbereiche sind für den bereits bebauten Teil, wie auch für die nunmehr im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehenen zu bebauenden Teil, überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Bauflächen ist für die Plangebiete einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,25 festgesetzt.

Als Übernahme wichtiger alter Festsetzungsinhalte sind folgende textliche Festsetzungen noch herauszuheben:

- Die Ausnahmen nach § 4(3) der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Die Mindestgröße selbstständig bebaubarer Grundstücke wird mit 1.000 qm festgesetzt
- Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind unzulässig

Weiter sind zur Erschließung der nunmehr rückwärtigen vorgesehenen Bauflächen nach Möglichkeit grundstücksbezogene private Erschließungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,2 m festgesetzt, mit der entsprechenden Angabe der Begünstigten.

Vorhandene zu erhaltende Einzelbäume sind entsprechend festgesetzt.

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

Zur Sicherung der Belange des Immissionsschutzes ist für die südwestlich vorbeiführende Straße Struhbarg und die südöstlich vorbeiführende Straße Waldweg eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die sich hieraus ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Planung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht zu treffen.

STADT BARGTEHEIDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 17B - 3. ÄNDERUNG

Da die Bauflächen der Plangebiete dem bebauten Innenbereich zuzuordnen sind, ergeben sich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht festzusetzen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Die Bereiche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17B - 3. Änderung - sind bereits vollständig durch die auf der Südwestseite vorbeiführende Straße Struhbarg erschlossen. Für den Abschnitt I besteht darüber hinaus eine vorhandene Zuwegung zur südöstlich gelegenen Straße Eichenweg. Besondere Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind daher nicht mehr erforderlich. Für die privaten Erschließungseinrichtungen der GFL-Rechte sind noch die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Für das bereits rückwärtig bebaute Grundstück Struhbarg Nr. 95 sind die baulichen Maßnahmen abgeschlossen.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist im Bereich der betroffenen Straße Struhbarg im erforderlichen Maße durch Vorhalten von Parkplätzen sichergestellt. Auf einen besonderen Nachweis hierfür wird verzichtet.

Für die insgesamt fünf rückwärtigen Baumöglichkeiten ist die Erschließung durch jeweils 3,2 m breite grundstücksbezogene bzw. zusammengefaßte, auf vorhandene Grundstückszufahrten einmündende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als private Erschließung vorgesehen. Für den Abschnitt I ist darüber hinaus eine private Anbindung an den Eichenweg vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, auch zu Feuerlöschzwecken, ist für die Plangebiete durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG vom Wasserwerk Bargteheide her sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich. Es sind jedoch die privaten Anschlüsse noch zu errichten.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die bestehende zentrale Ortsentwässerung zum Klärwerk der Stadt Bargteheide vorgesehen. Entsorgungsträger ist die ABWASSERENTSORGUNGSGESELLSCHAFT mbH in Bargteheide.

Die Abwasserentsorgungsleitungen befinden sich bereits im Bereich der Straße Struhbarg bzw. Eichenweg, mit privaten Anschlüssen bereits auf den betroffenen Grundstücken. Auch hier sind noch ergänzend die privaten Anschlußleitungen fortzuführen und anzuschließen.

STADT BARGTEHEIDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 17B - 3. ÄNDERUNG

Bei der Oberflächenentwässerung ist nach Möglichkeit eine grundstücksbezogene Versickerung anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers, wie zum Beispiel Dachflächenwasser, vorzusehen, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Die übrigen anfallenden Oberflächenwasser sind über die vorhandenen Entsorgungsleitungssysteme abzuleiten.

Die Abfallbeseitigung ist durch die ABFALLWIRTSCHAFTSGESELLSCHAFT STORMARN mbH sichergestellt.

Zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen sind Müllgefäßstandplätze, nur an den Leerungstagen der Müllabfuhr zu nutzen, auf den Grundstücken festgesetzt. Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die privaten Erschließungen ist nicht vorgesehen. Die Müllgefäße der Grundstücke 2, 4, 6 und 8 müssen an der Straße Struhbarg bereitgestellt werden. Dies gilt auch sinngemäß für den Bereich des Grundstückes Struhbarg 65 unter Einbeziehung des Eichenweges.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Weitere Versorgungseinrichtungen sind nicht erforderlich. Es sind auch hier die Hausanschlußleitungen zu erstellen.

Eine Erdgasversorgung der betroffenen Grundstücke ist möglich. In der angrenzenden Erschließungsstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Sicherung der Erdgasversorgungsleitungen kann über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen. Es sind hierfür jedoch baumfreie Trassen freizuhalten.

Die Stadt Bargtheide ist an das Telefonortsnetz der DEUTSCHEN TELEKOM AG in Bargtheide angeschlossen. Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 23546 Lübeck nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten. Auch dem Erschließer der privaten Erschließungsanlagen wird empfohlen, sich rechtzeitig mit dem FERNMELDEAMT LÜBECK in Verbindung zu setzen, um den Baubeginn und Ablauf der privaten Erschließungsmaßnahmen einvernehmlich abzustimmen.

5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Die Plangebiete des Bebauungsplanes Nr. 17B - 3. Änderung werden auf ihrer Südwestseite durch die Straße Struhbarg und für den Abschnitt II auf seiner Südostseite von der Straße Waldweg berührt. Von diesen Straßen gehen aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und Verkehrsbelastung schädliche Lärmimmissionen aus.

Amtliche Zählergebnisse liegen für diese Straßen jedoch nicht vor. Ende des Jahres 1991 sind jedoch im Auftrage der Stadt Bargtheide Querschnittszählungen von einem Ingenieurbüro in den betroffenen Bereichen als 4-Stunden-Zählergebnisse durchgeführt worden. Diese Zählergebnisse sind als Grundlage in eine schalltechnische Ermittlung zu diesem Bebauungsplan eingeflossen.

Aufgrund dieser schalltechnischen Ermittlung, die hier zur Ermittlung sicherer Ergebnisse auf der Grundlage der DIN 18005 vom Mai 1987 ausgeführt wurde, ist festgestellt, daß die Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für vorbelastete Allgemeine Wohngebiete überschreiten.

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes, insbesondere der im wesentlichen abgeschlossenen Bebauung und möglichen kurzen Entwicklungslängen im betroffenen Bereich sind aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht zu realisieren. Diese unzulässig lärmbelasteten Bereiche betreffen alle Grundstücke des Plangebietes entlang der Straße Struhbarg.

Zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen nachts sind durch Planzeichnung und Text für die betroffenen Grundstücke entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vom November 1989, Tabellen 8,9 und 10 mit den entsprechenden Lärmpegelbereichen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben zu treffen. Weiter ist für die betroffenen Baugrundstücke die Unzulässigkeit der Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite festgesetzt, sofern die Fenster und Türen nicht mit Dauerlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderung hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erwei-

STADT BARGTEHEIDE - BEBAUUNGSPLAN NR. 17B - 3. ÄNDERUNG

terungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

Weitere Maßnahmen zu den Belangen des Schallschutzes sind nicht zu treffen. Die schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 17B - 3.Änderung ist Bestandteil dieser Begründung.

Mit Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Intensivtierhaltungen ist für das Plangebiet nicht zu rechnen. Dies bezieht sich auf eigene Feststellungen der Stadt Bargteheide.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu berücksichtigen.

6. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Besondere Maßnahmen zum Schutze der Landschaft nach den Regelungen des §9(1)20 Baugesetzbuch 1986 sind nicht getroffen. Lediglich Erhaltungsgebote für vorhandene ortsbildprägende Einzelbäume sind festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht berücksichtigt.

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 Stadt Bargteheide 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 Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Bereiche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17B - 3. Änderung sind keine besonderen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich durchzuführen. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits vor Jahren durchgeführt. Eine Ermittlung der Erschließungskosten ist daher nicht erforderlich.

9. Hinweise:

Die Grundstückseigentümer der Baugrundstücke sind auf den Bundesverband für den Selbstschutz hinzuweisen. Sofern Hochbaumaßnahmen in Verbindung mit unterirdischen Anlagen (Unterkellerungen) geplant sind, ist darauf hinzuweisen, daß für den Bau von Hauschutzräumen z. Zt. öffentliche Zuschüsse bereitgestellt werden und zusätzliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen. Die zuständige Behörde, Bundesverband für den Selbstschutz, Dienststelle Schwerin, befindet sich in 19053 Schwerin, Am Packhof 1.

Von Seiten des Versorgungsträger SCHLESWAG AG sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen außerhalb des Plangebietes als Darstellung ohne Normcharakter übernommen. Dies geschieht mit dem Hinweis, daß von Seiten des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Eintragungen der Leitungen übernommen wird. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in dem betroffenen Bereich ist die genaue Kabellage bei der zuständigen Betriebsstelle für den Kreis Stormarn, SCHLESWAG AG, Kurt-Fischerstraße 52, 22926 Ahrensburg, Tel.: (04102) 494550 zu erfragen.

Von seiten des Landes Schleswig-Holstein sind die Vorarbeiten für eine Wasserschutzgebiets-Verordnung gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz für das Wasserwerk Bargteheide eingeleitet. Die Abgrenzung der Schutzzonen liegt noch nicht fest. Es ist damit zu rechnen, daß das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17B - 3. Änderung in das geplante Wasserschutzgebiet fallen wird. Die Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 17B - 3. Änderung liegen ca. 2.400 m nordöstlich von dem nächstgelegenen Förderbrunnen des Wasserwerkes der Stadt Bargteheide.

Es wird deshalb empfohlen, in den künftigen Baugenehmigungen bereits jetzt die im DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 101 - enthaltenen Richtlinien für die sogenannte "weitere Schutzzone" (Zone III) anzuwenden.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17B - 3. Änderung, Gebiete: Abschnitt I: Struhbarg Nr. 65 einschließlich Zuwegung zum Eichenweg, Abschnitt II: Struhbarg, ungerade Nr. 95 bis 101, der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 30. August 1995

Bargteheide, den 28. November 1995



(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juni 1994; Dezember 1994; November 1995;