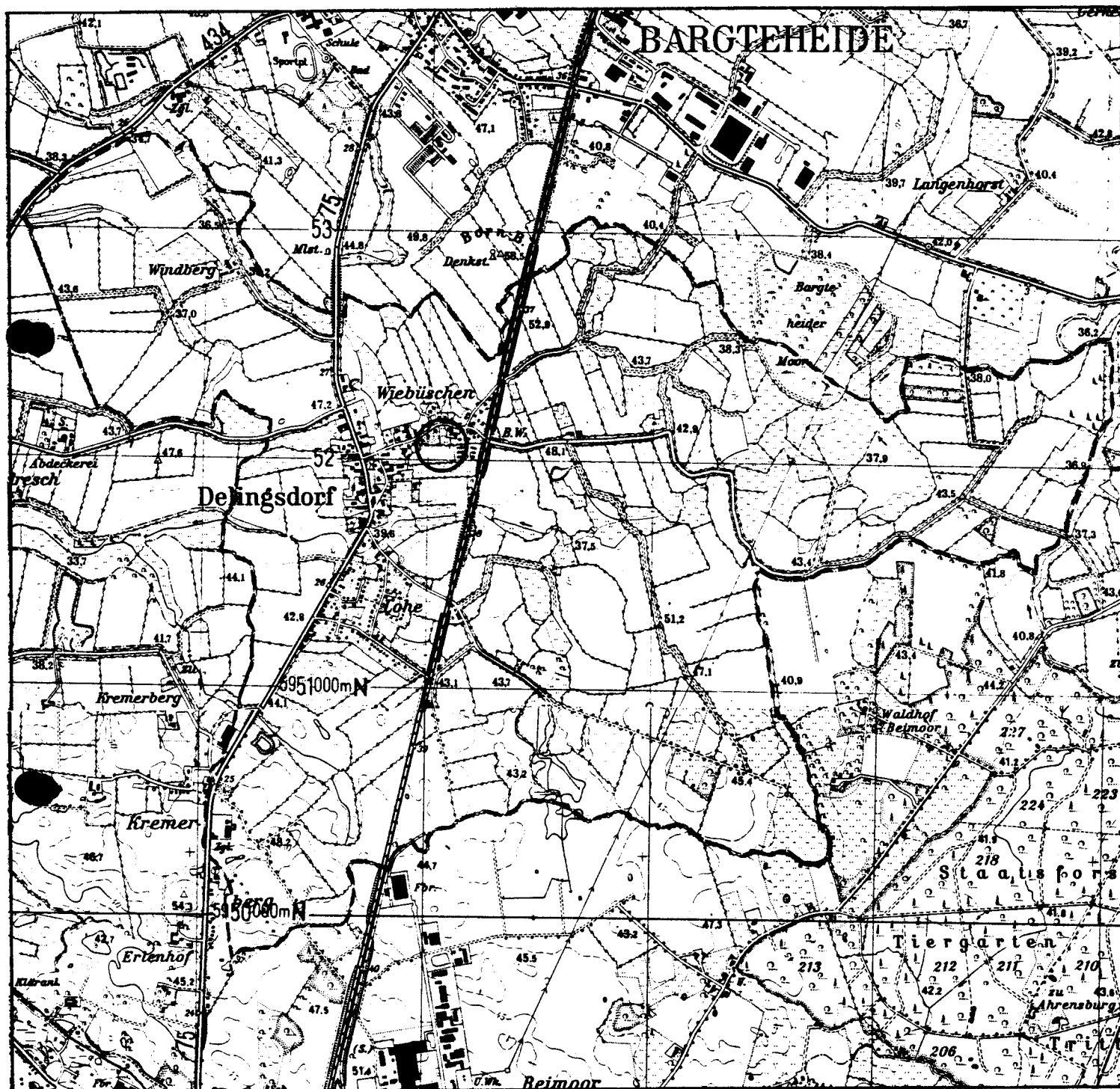


GEMEINDE DELINGSDORF KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

BAUGEBIET: Südlich der Dorfstrasse, westlich des Tannenweges
an der zukünftigen Bahnüberquerung

PLANUNGSBÜRO H. H. GERKE ARCHITEKT 2400 LÜBECK 1 (ISRAELSDORF) ERLINKAMP 20

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Delingsdorf

Baugebiet:
Südlich der Dorfstraße, westlich des
Tannenweges an der zukünftigen Bahnüber-
querung.

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: Südlich der Dorf-
straße, westlich des Tannenweges an der zukünftigen
Bahnüberquerung, wird erstellt auf der Grundlage des
Flächennutzungsplanes und seiner 5. Änderung, die
gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren für diesen
Bebauungsplan durchgeführt wird.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flur-
karte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grund-
karte vergrößert.

Die Gemeindevertretung Delingsdorf beschloß die Auf-
stellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: Südlich
der Dorfstraße, westlich des Tannenweges an der zu künf-
tigen Bahnüberquerung, in ihrer Sitzung am 24. April
1979.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes wurde das Planungs-
büro H. H. Gerke, Erlenkamp 2a, 2400 Lübeck 1 (Israels-
dorf), beauftragt.

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 soll
die Erschließung zukünftig geplanter Baugebiete süd-
lich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 si-
chergestellt werden. Im Zuge der Aufhebung der schie-
nengleichen Bahnübergänge im Gemeindegebiet und der
gleichzeitigen Erstellung von neuen Bahnüberquerungen
(Brücken) ergibt sich die Möglichkeit, die nördliche
Bahnüberquerung teilweise als Erschließungsstraße der

hier zukünftig vorgesehenen Baugebiete auszubauen.

Gleichzeitig soll eine städtebauliche Ordnung des Gebietes erfolgen, das neben der bestehenden Bebauung eine zusätzliche Bebauung mit ca. 17 neuen Einzelhäusern ermöglicht.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird entsprechend den Darstellungen des verbindlichen Flächennutzungsplanes und seiner 5. Änderung nach § 5 BauNVO als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.

Die zukünftige Bebauung soll durch eingeschossige Einzelhäuser erfolgen. Die Ausnutzung der Grundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen sind in unterschiedlichen Zuschnitten zwischen ca. 600 qm bis rund 1.000 qm vorgesehen.

Als konkrete Festsetzung über die äußere Gestaltung der Baukörper sieht der Bebauungsplan lediglich die Dachform als Sattel- oder Walmdach und die Dachneigung von 25 bis 51 Grad vor. Die übrige Gestaltung der Baukörper und die Hauptfirstrichtungen wurden nicht festgesetzt, da in den angrenzenden Bereichen eine einheitliche Gestaltung nicht zu erkennen ist und dem Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen gestanden werden soll.

2. Erschließungsmaßnahmen:

2.1 Verkehr

Der Bereich des Bebauungsplanes wird einerseits durch die vorhandene, jedoch noch ausbaumäßig zu verbessernde "Dorfstraße" erschlossen, andererseits durch die zur neuen Überführung der Bundesbahnstrecke Hamburg/Lübeck führende Straße. Diese

wird nach den Forderungen der RAST-E mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m sowie mit beidseitigem 1,50 m breitem Gehweg bis zur Einmündung der kurzen Stichstraße ausgebaut. Die Stichstraße wird im gleichen vorgenannten Profil ausgebaut und ist als Anbindung zukünftig geplanter Baugebiete vorgesehen.

In der Nordostecke des Plangebietes wird ein rückwärtig liegendes Baugrundstück von der "Dorfstraße" her durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind auf alle Erschließungsstraßen anteilig verteilt und zahlenmäßig ausreichend Parkplätze (Flächen für das Parken von Fahrzeugen) in Längsaufstellung vorgesehen.

2.2 Wasserversorgung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluß an das bereits in der "Dorfstraße" bestehende Versorgungsnetz der Schleswag (Bargtheide) sichergestellt.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für den Bereich des Bebauungsplanes ist durch Anschluß an das bestehende Abwassersiel der Stadt Bargtheide in der "Dorfstraße" sichergestellt.

2.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie für das Baugebiet ist durch das vorhandene Netz der Schleswag sichergestellt. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger ist der Standort für die Transforma-

torenstation östlich der Bahnüberquerung gegenüber der Stichstraße festgesetzt.

2.5 Versorgung mit Gas

Eine Versorgung des Baugebietes mit Gas ist seitens der Gemeinde in absehbarer Zeit noch nicht vorgesehen.

2.6 Telefonversorgung

Die Gemeinde Delingsdorf ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Bargtheide angeschlossen.

3. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn Erhaltungsgebote für vorhandene Knicks und Einzelbäume nach § 9 (1) 25b BBauG und Anpflanz und Erhaltungsgebote entsprechend § 9 (1) 25a in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG als Gliederungselemente des Baugebietes und zur besseren Einbindung der Bauflächen in die freie Landschaft festgesetzt.

Eine optische Abgrenzung des neuen Baugebietes zum östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 1 ist durch eine Grenzbepflanzung auf der angrenzenden Parzelle 2/3 bereits vorhanden. An der westlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da hier in naher Zukunft weitere Baugebiete angeschlossen werden sollen.

4. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt westlich der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck als einzige für das Baugebiet zu betrachtende Lärmquelle.

Zur Minderung von Schallimmissionen von dieser Lärm-

quelle sind durch textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) 24 BBauG passive Schallschutzmaßnahmen an den künftig zu errichtenden Gebäuden festgesetzt worden.

Die Gemeinde hat vom Technischen Überwachungs-Verein (TÜV) Hamburg eine Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Delingsdorf erstellen lassen. Diese Schalltechnische Stellungnahme vom 18. März 1980 Seiten 1 bis 16 ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Untersuchung hat ergeben, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 am Tage die Planungsrichtpegel eingehalten werden. In der Nacht ist jedoch im südlichen Teil des Plangebietes mit Überschreitungen des Planungsrichtpegels um ca. 9 dB (A) zu rechnen.

Durch textliche Festsetzungen sind die durchzuführenden Schalldämmmaßnahmen als passiver Schallschutz an den Gebäuden entsprechend dem Gutachten für die betroffenen Parzellen festgesetzt.

5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Boden:

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 + V des BBauG (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung gem. §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

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

6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die vor-

aussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach
§ 9 (8) BBauG überschläglich wie folgt ermittelt:

(a = "Dorfstraße"; b = Bahnüberquerung; c = Stichstraße)

A. Grunderwerb	
a) 8.125	
b) 2.870	
c) 17.000	28.000 DM
B. Verkehrsflächen	
a) 89.100	
b) 4.200	
c) 82.790	176.000 DM
C. Straßenentwässerung 40 %	
a) 5.000	
c) 7.040	12.000 DM
D. Straßenbeleuchtung	
b) 7.500	
c) 5.000	12.500 DM
	<hr/>
	228.500 DM
Planung und Abrundung	21.500 DM
	<hr/>
	250.000 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde Delingsdorf gem. § 129 BBauG
10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 25.000 DM.
=====

Die Gemeinde Delingsdorf hat hierfür bereits Mittel
bereitgestellt. Weitere Mittel werden in einem Nach-
tragshaushalt 1980 bzw. folgenden Haushalten bereit-
gestellt.

E. Schmutzwasserkanalisation		
b) 36.000		
c) 24.000		60.000 DM
F. Regenwassersiel 60.%		
b) 11.520		
c) 10.560		22.000 DM
G. Wasserversorgung		
b) 19.200		
c) 12.800		32.000 DM
		<hr/>
		114.000 DM
Planung und Abrundung		16.000 DM
		<hr/>
		130.000 DM
		=====

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

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: Südlich der "Dorfstraße", westlich des "Tannenweges" an der zukünftigen Bahnüberquerung, wurde von der Gemeindevertretung Delingsdorf gebilligt in ihrer Sitzung am 13. Sept. 1979 und 18. März 1980

Delingsdorf, den 25. August 1981

Siegel

Anna Meyer
(2. stellvertr. Bürgermeister)

Stand der Begründung: 11. Juni 1979, Juni 1980
aufgestellt durch: