

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3
2. Änderung und Ergänzung
der Gemeinde Elmenhorst

Gebiet: Westseite der Jersbeker Straße im Anschluß
an Grundstück Jersbeker Straße Nr. 40.

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3, Baugebiet: Jersbeker Straße, der Gemeinde Elmenhorst wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 07. März 1973, Az.: IV 81d - 813/04 - 62.16 (3) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Elmenhorst beschloß die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Westseite der Jersbeker Straße im Anschluß an Grundstück Jersbeker Straße Nr. 40, in der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. Februar 1985.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 - 2. Änderung und Ergänzung 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.

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Elmenhorst wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich durchgeführten 7 Änderungen. Gleichzeitig mit diesem Verfahren wird eine 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Bauflächen "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Fläche von ca. 0,40 ha, als Verkehrsfläche die Jersbeker Straße

mit einer Fläche von ca. 0,10 ha, als Fläche für Versorgungsanlagen eine Transformatorenstation mit einer Fläche von ca. 15 qm.

Durch die vorliegende Planung soll der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 in seinem südwestlichen Bereich sinnvoll ergänzt und abgeschlossen werden. Die künftigen Festsetzungen sind im wesentlichen auf die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 abgestellt. Festgesetzte landschaftspflegerische Maßnahmen sollen eine bessere Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sicherstellen.

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden der Gemeinde Elmenhorst insgesamt vier neue Baugrundstücke zur Verfügung gestellt. Die Gemeinde ist Eigentümerin der betreffenden Fläche sodaß sichergestellt ist, daß die Baugrundstücke zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes nur an Bewerber aus der Gemeinde Elmenhorst vergeben werden.

Die Gemeinde Elmenhorst sieht in der vorliegenden Planung eine aus ortsgestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen sinnvolle Ergänzung und Abrundung dieses Bereiches.

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist bis 0,60 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigungen sind mit 30 Grad bis 51 Grad Neigung festgesetzt.

Weitere Gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

3. Erschließungsmaßnahmen:

3.1 Verkehr

Das Plangebiet der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird durch die Jersbeker Straße erschlossen.

Für die Jersbeker Straße ist im Plangebiet ein Ausbau vorgesehen. Der Ausbau ist in folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: Auf der Westseite ein 1,50 m breiter Fußweg, die Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m sowie teilweise anschließend eine 2,00 m breite Fläche für das Parken von Fahrzeugen mit einem Randstreifen von 0,50 m. Für den übrigen Bereich ist diese Fläche als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch das Anlegen von Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung mit einer Anzahl von zwei Parkplätzen sichergestellt.

3.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehende Gebietsversorgungsanlage für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 sichergestellt.

Mittelfristig ist eine Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Versorgungsträger Amt Bargtheide-Land vom Bargtheider Wasserwerk der Schlesweg vorgesehen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden Entsorgungseinrichtungen zum Klärwerk Bargtheide sichergestellt.

3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt, in dem die Gemeinde Elmenhorst Mitglied ist.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig AG sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Transformatorstation geplant. Diese Fläche ist entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation festgesetzt, wie auch die Führung der erforderlichen Hauptversorgungsleitungen festgesetzt ist. Zur Sicherstellung dieser Leitungsführung im privaten Bereich ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

3.6 Versorgung mit Gas

Eine Versorgung mit Gas ist von Seiten der Gemeinde in absehbarer Zeit noch nicht vorgesehen.

3.6 Telefonversorgung

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

Zur Sicherstellung und Unterbringung von Fernmeldeeinrichtungen ist im öffentlichen Bereich der Jersbeker Straße hinreichend Raum freizuhalten.

Erschließungsmaßnahmen sind nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn dem Fernmeldeamt Lübeck mitzuteilen.

4. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn zur besseren Einbindung der Bauflächen in die Landschaft eine knickähnliche Bepflanzung auf einem mindestens 1,0 m hohen Erdwall als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhal-

tung gemäß § 9 (1) 25 a in Verbindung mit § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt. Die Art und Weise dieser Bepflanzung ist durch Text entsprechend festgesetzt.

Diese Bepflanzungsmaßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den künftigen Grundstückseigentümern spätestens ein Jahr nach Erlangung der Rechtswirksamkeit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 abzuschließen, wobei zuvor eine Erörterung und Beratung gemäß § 39a BBauG durchzuführen ist.

5. 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 Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

6. 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, Paperbarg 4 in 2060 Bad Oldesloe (Mittlere Angebotspreise aus laufenden Submissionen) überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	0,00 DM
B. Verkehrsflächen	63.000,00 DM
C. Straßenentwässerung (40 %)	9.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung	5.000,00 DM
	<hr/>

	<u>77.000,00 DM</u>
Planung und Abrundung	8.000,00 DM
	<u>85.000,00 DM</u>
	=====

Davon trägt die Gemeinde Elmenhorst gemäß § 129 BBauG
10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 8.500,00 DM
=====

E. Schmutzwasserkanalisation	6.000,00 DM
F. Regenwasserleitung (60 %)	13.500,00 DM
G. Wasserleitung	14.000,00 DM
	<u>33.500,00 DM</u>
Planung und Abrundung	3.500,00 DM
	<u>37.000,00 DM</u>
	=====

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

Die benötigten Mittel werden von der Gemeinde Elmenhorst
entsprechend der Durchführung der Planung in den künftigen
Haushalten bereitgestellt. Ein erster Teilbetrag
wird in dem Haushalt 1986 entsprechend der Realisierung
bereitgestellt.

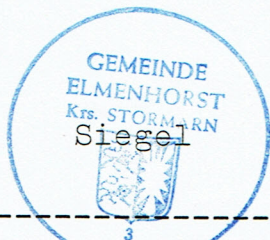
Im übrigen regelt sich die Veranlagung der betroffenen
Grundstückseigentümer nach den entsprechenden Satzungen
der Gemeinde Elmenhorst.

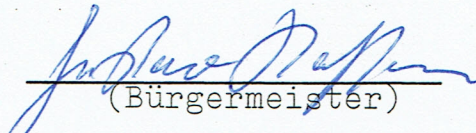
7. Hinweise:

Zur Verbesserung der Abflußsituation der Oberflächenwasser wird eine wasserwirtschaftliche Berechnung für den Bereich des Vorfluters Nr. 2.9 des Wasser- und Bodenverbandes "Ammersbek-Hunnau" erstellt. Als Maßnahme zur erheblichen Verbesserung der Abflußsituation ist die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens in hinreichender Größe auf der gemeindeeigenen Fläche des Flurstückes Nr. 65 geplant.

Die vorstehende Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Westseite der Jersbeker Straße im Anschluß an Grundstück Jersbeker Straße Nr. 40, der Gemeinde Elmenhorst wurde gebilligt in ihrer Sitzung am 27. Januar 1986.

Elmenhorst, den 29. Januar 1986




(Bürgermeister)

Stand der Begründung: 25. Febr. 1985; Mai 1985; Jan. 1986;