

**Bebauungsplan Nr. 4
- Neuaufstellung -
der Gemeinde Grabau
(Kreis Stormarn)**

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes	Seite	3
2.	Lage des Baugebietes.....	Seite	3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	Seite	5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes.....	Seite	5
	a) Wasserversorgung.....	Seite	5
	b) Versorgung mit elektrischer Energie.....	Seite	5
	c) Gasversorgung.....	Seite	6
	d) Fernwärme.....	Seite	6
	e) Fernsprechversorgung.....	Seite	6
	f) Beseitigung des Schmutzwassers.....	Seite	6
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	6
	h) Feuerschutzeinrichtungen.....	Seite	6
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes.....	Seite	6
7.	Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes.....	Seite	6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen (Lärmgutachten).....	Seite	7
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	Seite	7
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	7
11.	Realisierung des Bebauungsplanes.....	Seite	7
12.	Hinweise.....	Seite	7
13.	Beschluß über die Begründung.....	Seite	8
14.	Arbeitsvermerke.....	Seite	8

1. Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.4

Der Bebauungsplan Nr. 4 (Neuaufstellung) wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grabau, der mit Erlass des Herrn Ministers für Arbeit, Sozialen und Vertriebenen des Landes Schleswig-Holstein vom 17.08.1964, Az.: IX 31b-312/2-15.19, genehmigt wurde sowie seiner 5. Änderung.

Der bisher verbindliche Bebauungsplan Nr. 4 wird gleichzeitig aufgehoben. Der ehemalige Geltungsbereich wird hinsichtlich der notwendigen Anbindung an die örtlichen Verkehrsflächen erweitert.

Als Kartenlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Wegen der Feststellung der Geländehöhen wurde ein Nivellement gefertigt und in die Planunterlagen übernommen. Bei Realisierung der Bauleitpläne wird das unter der Höhe von 22 m über NN liegende Bauland einschließlich der öffentlichen Grünflächen aufgehöhht.

Als Rechtsgrundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) in seiner zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 -LBO '83- GVOBl.Schl.H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V. 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 58).



geändert:
Mills
Bürgermeister

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (Neuaufstellung) liegt im Süden des Ortes und wird begrenzt:

im Süden	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen "Langstücken",
im Westen	durch die "Dorfstraße",
im Norden	durch die südliche Bebauung "Rotdornweg"
sowie	
im Osten	durch einen auszubauenden landwirtschaftlichen Weg "Langstücken"

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (Neuaufstellung) der Gemeinde Grabau umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,80.00 ha, die sich wie folgt gliedert:

Bauland, Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	ca. 1,50.00 ha
Öffentliche Grünflächen inkl. Wanderwege und Wasserflächen	ca. 0,63.00 ha

Erschließungsflächen (Verkehrsflächen)	ca. 0,65.00 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung Trafostation, Regenrückhaltebecken / Sandfang, Müllstandplatz)	ca. 0,02.00 ha

Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt für seinen bebaubaren Bereich ein "Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das "Maß der baulichen Nutzung" wird mit einer "Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt.

Als wesentliches Gestaltungselement ist die gewählte Art der verkehrlichen Erschließung anzusehen. In Anlehnung an alte Strukturen der Angersiedlungen wird zu Gunsten großflächiger öffentlicher (Verkehrs-) Flächen auf größere "Vorgärten" verzichtet und die Gebäude fast ausschließlich in geringem Abstand zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen errichtet. Um dies sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan hierfür "Baulinien" entsprechend § 23 Absatz 2 BauNVO fest. Auf dieser Linie muß gebaut werden.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann dabei zugelassen werden. Ebenfalls zur Sicherstellung des Planungszieles und damit der Gestaltung des Baugebietes wird die "Stellung der baulichen Anlagen" durch die Festsetzung der "Hauptfirstrichtung" geregelt.

Auf die Festsetzung von "Baulinien" und die Stellung der baulichen Anlagen" wird nur auf solchen Baugrundstücken verzichtet, deren zukünftige Bebauung sich auch ohne entsprechende Festsetzungen in die Gestaltung des Baugebietes einfügen. Dies gilt vor allem für die im Südwesten des Plangeltungsbereiches vorgesehenen Baugrundstücke mit einer gesonderten Erschließung.

Im Interesse der Gestaltung des Baugebietes und der Landschaft durchzieht ein breiter Grüngürtel das Baugebiet von Nordwesten nach Südosten. Die Gesamtfläche dieser "öffentlichen Grünfläche -Parkanlage-" beträgt ca. 5.700 qm. Hierin eingeschlossen ist ein Teich, ein Bachlauf, der im Rahmen der Erschließung wieder hergestellt werden soll, ein Sandfangbecken für die Regenrückhaltung sowie zwei Verbindungswege von der "Angererschließung" zur im Südwesten vorgesehenen Erschließung.

Der Teich wird durch den Bebauungsplan als "Wasserfläche" entsprechend § 9 Absatz 1 Ziffer 16 BauGB festgesetzt, obwohl er ebenfalls der Regenrückhaltung dienen soll. Weil aber die Gestaltung dieser Anlagen den Charakter eines Teiches oder Weihers erhalten soll, wird diese Festsetzung für angemessen gehalten.

Als baugestalterische Festsetzung setzt der Bebauungsplan lediglich die Dachform als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach fest mit Dachneigungen (für das Hauptdach) von 35° bis 48°.

Die Erschließung der Baugebiete wird durch den Anschluß an den "Rotdornweg" sichergestellt. Hierzu ist eine Verbreiterung des bisherigen landwirtschaftlichen Weges unter Einbeziehung privater Flächen erforderlich. Die vier im Südwesten geplanten Baugrundstücke werden durch eine Erschließungsstraße an die "Dorfstraße" angeschlossen.

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird durch 11-kV-Freileitungen der SCHLESWAG AG überspannt. Diese Leitungen sollen, wie bereits durch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes vorgesehen, im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen abgebaut und durch eine Erdverkabelung ersetzt werden.

4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4 (Neuaufstellung) wird aufgestellt, um den in der Gemeinde bestehenden Bedarf an Bauplätzen für einen Zeitraum von ca. 5 - 8 Jahren sicherzustellen. Angestrebt wird eine Erschließung in mehreren zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten. Dies wird von der jeweiligen örtlichen Nachfrage abhängen. Die abschnittsweise Realisierung wäre dabei wie folgt ~~möglich~~ vorzunehmen:



1. Bauabschnitt: Nr. 1 bis Nr. 14
und Nr. 23 bis Nr. 26
2. Bauabschnitt: Nr 15 bis Nr. 22

Die Gemeinde hat bereits hierzu einen Bebauungsplan aufgestellt, der mit Verfügung des Herrn Landrats des Kreises Stormarn vom 23. Mai 1984, Az.: 61/3-62.019(4) teilweise vorweg genehmigt wurde.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet 36 Baugrundstücke. Er sollte in 4 verschiedenen Abschnitten realisiert werden. Als Zeitraum hierfür war die Zeit zwischen 1984 und 1990 vorgesehen. Durch die Neuaufstellung sollen die Zahl der Baugrundstücke und die Grundstücksgrößen erheblich reduziert und das Erschließungskonzept vollständig geändert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4 wird gleichzeitig aufgehoben.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) **Wasserversorgung**

Die Gemeinde Grabau hat eine eigene Wasserversorgung. Zur Sicherstellung der Wartung der technischen Anlagen und des Versorgungsnetzes bestehen vertragliche Vereinbarungen mit den Stadtwerken Bad Oldesloe. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 kann an diese Anlage angeschlossen werden.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt in der Gemeinde Grabau durch die SCHLESWAG AG. Eine Transformatorstation befindet sich am Rand des Baugebietes an der "Dorfstraße". Sollten zusätzliche technische Einrichtungen erforderlich werden, erfolgt eine Bereitstellung notwendiger Flächen durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

Die vorhandenen 11-kV-Freileitungen sollen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abgebaut und durch eine Erdverkabelung ersetzt werden.

c) **Gasversorgung**

Die Gemeinde Grabau ist derzeit nicht an ein entsprechendes Versorgungsnetz angeschlossen.

Ein Anschluß des Gemeindegebietes an das geplante überörtliche Netz der "Hamburger Gaswerke" wird jedoch angestrebt. Sollten bis zur Realisierung des Bebauungsplanes bereits entsprechende Anschlußmöglichkeiten gegeben sein, soll das Baugebiet angeschlossen werden.

d) **Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Grabau ist an das Telefonnetz "Sülfeld" der Telekom angeschlossen. Die Telekom soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

f) **Beseitigung des Schmutzwassers**

geändert zur
Behebung eines
Rechtsverstoßes
gemäß Vfg. v.
13.10.93
Az. 60/22-62.019(4-neu-)

Heide

Bürgermeister

(Beschluss der
Gemeindervertretung
am 04.11.93)

Die Gemeinde Grabau plant den Bau einer zentralen Schmutzwasserbeseitigung. Zur Zeit der Planaufstellung befindet sich diese Planung in der Planfeststellung. Bis zur Realisierung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll diese zentrale Entwässerung fertiggestellt sein.

g) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser wird über entsprechend zu bauende Regenwasserleitungen und das innerhalb des Plangeltungsbereiches geplante "Vorklärbecken" (gleichzeitig Sandfang) dem vorhandenen Vorfluter über den "Teich" zugeleitet.

Die Gemeinde Grabau ist dem "Wasser- und Bodenverband Norderbeste" angeschlossen.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers einschließlich Sandfang (Vorklärung) und Regenrückhaltebecken sowie für die Herstellung des offenen Wasserlaufes ist derzeit ein Planfeststellungsverfahren anhängig. Das Ergebnis dieses Verfahrens wird in den Bebauungsplan übernommen.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grabau ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Grabau" sichergestellt. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Baugebietes ist durch zwei mit Gehwegen verbundene Erschließungssysteme vorgesehen, wobei etwa 22 Grundstücke über den auszubauenden landwirtschaftlichen Weg an den "Rotdornweg" angeschlossen werden, vier weitere über eine eigene Erschließungsstraße an die "Dorfstraße".

Die letztgenannte Erschließungsstraße soll als "Mischfläche" ohne Bordsteine in der Breite von 5,00 m ausgebaut werden. Sie erhält eine Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 14,00 m und einen einseitigen Parkstreifen für 3 Fahrzeuge.

Für den übrigen, größeren Bereich ist eine "Anger-Erschließung" vorgesehen, an deren nördlichen Ende eine Wendeanlage von 16 m Durchmesser, bzw. am südlichen Ende eine Wendeanlage von 18 m Durchmesser festgesetzt ist, wodurch ein problemloses Wenden auch von Müllfahrzeugen gewährleistet ist. Dabei beginnt die "Verkehrsfläche" jeweils in geringem Abstand zu den Straßenfronten der Gebäude. Die Fahrspuren werden nur durch Wasserrinnen, durch das Oberflächenwasser abgeleitet wird, von den Randbereichen getrennt. Diese Randbereiche sollen einerseits zur Gestaltung des Verkehrsraumes dienen und als Grünflächen mit Einzelbäumen gestaltet werden, andererseits aber auch den ruhenden Verkehr aufnehmen. Dies wird durch die "Landschaftsplanerische Strukturanalyse" der Landschafts- und Gartenarchitekten BDLA IFLA Roland und Barbara Rüppel, 2000 Hamburg 55, geordnet. Auf die Festsetzung von "Flächen für das Parken von Fahrzeugen" wird daher in diesem Bereich verzichtet.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg wird für den Anschluß des Baugebietes an den "Rotdornweg" ausgebaut. Er erhält eine Fahrbahnbreite von 3,50 m und einen einseitigen 1,50 m breiten überfahrbaren Gehweg.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

In der Gemeinde Grabau besteht eine "Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemeinde Grabau" vom 27.10.1970. Auch die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 betroffene Fläche unterlag dem Landschaftsschutz und wurde erst aufgrund der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes durch eine Änderung der Kreisverordnung von den Schutzbestimmungen entlassen.

Die Neufassung des Bebauungsplanes wird aus einem Gestaltungskonzept der Landschafts- und Gartenarchitekten BDLA IFLA Roland und Barbara Rüppel, 2000 Hamburg 55, entwickelt. Für den Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt, der dieser Begründung als Anlage beigelegt wird. Festlegungen dieses Begleitplanes werden, soweit im Rahmen des Planungsrechtes möglich, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Neben der Gestaltung der Erschließungsflächen mit dem Anger, den teilweise begrünt und mit Bäumen bepflanzten Randzonen der Verkehrsflächen sowie platzartiger Flächen baut das Gestaltungskonzept auf die großflächig vorgesehenen Grünflächen auf. In diese Grünflächen werden die für die Beseitigung des Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen, wie ein Sandfang bzw. Vorklarbecken und ein Regenrückhaltebecken, eingefügt. Dabei wird das Rückhaltebecken als Teichfläche ausgebaut und "naturnah" gestaltet sowie entsprechend bepflanzt. Dies soll in erster Linie dadurch sichergestellt werden, daß der Teich mit Tief- und Flachwasserzonen geplant und eine Vorklärung dem Einlauf des Oberflächenwassers vorgeschaltet wird.

Als zusätzliche Maßnahme zum Schutz der Landschaft und im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird ein verrohrter Wasserlauf beseitigt und durch einen offenen mäandernden Wasserlauf ersetzt. Er dient gleichzeitig der Aufnahme des in der Teichanlage anfallenden überschüssigen Oberflächenwassers.

Bestehende knickähnliche Anpflanzungen am östlichen Rand der "Dorfstraße" sollen durch entsprechende Festsetzungen erhalten bleiben. Der übrige Randbereich der "Dorfstraße" zum neuen Baugebiet wird mit einem Anpflanzgebot belegt, um eine bessere Gestaltung des Baugebietes zur "Dorfstraße", die sich aus der gegebenen Topographie als planerisch notwendig erweist, zu erzielen.

Gleiches gilt für die Begrenzung des Baugebietes nach Süden und Osten. Hier sollen knickartige Anpflanzungen in einer Breite von 5 m entstehen, die zwar im Süden Bestandteil der Baugrundstücke werden und damit in die Eigenverantwortung der Bauherren übergehen, im Grenzbereich zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg jedoch als "öffentliche Grünfläche" im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen sind nicht erforderlich, weil entsprechende Lärmquellen nicht vorhanden sind.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Gemeinde und den Eigentümern im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnis ergeben.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB einschl. der Ingenieurgebühren wurden durch das Ingenieurbüro Karl-Heinz Nußkern, Bad Oldesloe, wie folgt überschlägig ermittelt (Brutto):

a)	Ausbau der Erschließungsstraßen einschl. Gehweg, Randstreifen, Parkplätze, Straßenbeleuchtung (ohne Grunderwerb)	ca. DM	832.000,-
b)	Anpflanzungen und Instand- setzung der Knieks (mit Knickwall, 1 m Höhe, Anpflanzungen 5-reihig)	ca. DM	47.000,-
c)	Herstellung des Regenrück- haltebeckens einschl. aller Anpflanzungen und Grabenausbau	ca. DM	138.000,-
d)	Regenwasserkanalisation, ein- schl. Herstellung der Vorflut und der Grundstücksanschlüsse	ca. DM	221.000,-
e)	Schmutzwasserkanalisation, ein- schl. Grundstücksanschlüsse	ca. DM	287.000,-

Somit voraussichtliche Gesamtkosten
in Höhe von

ca. DM 1.525.000,-

Gemäß § 129 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Diese setzt sich zusammen aus den Positionen a, b sowie d und e zu ca. je 50 %; das sind zusammen

ca. DM 1.133.000,-

Der danach von der Gemeinde voraussichtlich zu tragende Anteil beträgt somit

ca. DM 113.300,-

Der nichtbeitragsfähige Erschließungsaufwand wird durch Veranlagung der zukünftigen Anlieger nach den jeweils geltenden Satzungen der Gemeinde gedeckt.

Der von der Gemeinde Grabau zu tragende Anteil wird rechtzeitig im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll unmittelbar nach seiner Rechtskraft realisiert werden.

Eine Festlegung der einzelnen Bauabschnitte wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt.

12. Hinweise

- a) Im Interesse der Reinhaltung der Luft und damit des Schutzes der Umwelt sollten, soweit bzw. sobald dies möglich ist, umweltfreundliche Brennstoffe zum Heizen der Gebäude, wie z.B. Erdgas, verwendet werden.
- b) Die Gemeinde Grabau empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.

- c) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Grabau am 23.05.1993 und 04.11.1993.

Grabau, den 22.07.99.



Bürgermeister



14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451 / 87 9 87-0 - Fax 0451 / 87 9 87-22

Aufgestellt am: 20.05.1989
zuletzt geändert/ergänzt (Stand) am: 21.06.1991
03.03.1993

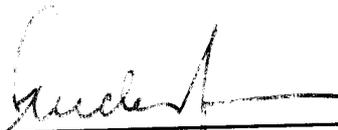
Geändert gemäß Verfügung der Plangenehmigungsbehörde vom 13. Oktober 1993
Aktenzeichen 60/22-62.019(4-neu) und nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung

19. März 1993

Lübeck, den



Bürgermeister



Planverfasser