

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Br. 3 a, "Nördlich Möllner Landstraße,  
Postweg, Barsbütteler Weg", Oststeinbek Kreis Stormarn



## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3 a, "Nördlich Möllner Landstraße,  
Postweg, Barsbütteler Weg", Oststeinbek Krs. Stormarn

### I N H A L T

- I. Entwicklung des Planes
- II. Rechtsgrundlage
- III. Lage und Umfang des Bebauungsgebietes
- IV. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
- V. Verkehrsflächen und Flächen für den sonstigen  
Gemeinbedarf
- VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- VII. Kosten

#### I. - Entwicklung des Planes

Nach dem mit Erlaß vom .3.11.73.AZ.IV.81d.- 81/256 genehmigten  
Flächennutzungsplan "Zweckverband Siedlungsverband  
Südstormarn, Kreis Stormarn", 8. Änderung, soll nun-  
mehr der B-Plan die Entwicklung dieses Raumes ab-  
schließen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Möllner Landstraße.  
Die Möllner Landstraße führt durch den Kernbereich  
des Ortes.

Der Barsbütteler Weg bildet die östliche, der Post-  
weg die nördliche, die Möllner Landstraße die süd-  
liche Grenze des Bebauungsplanes.

Parallel der Möllner Landstraße wird eine langge-  
streckte Bauzeile die Straße tangieren.

Die Gebäudekörper werden hier 3-geschossig ausgebildet.

Im Bereich der Schnittpunktes Möllner Landstraße und Barsbütteler Weg wird diese Zeile ebenfalls 3-geschossig. Damit ist auch die städtebauliche Verbindung zu dem gegenüberliegenden Ladenzentrum gegeben.

Rechtwinklig zum Postweg werden 2-geschossige Reihenhäuser eingeplant (Ost-West-Orientierung).

Durch diese Anordnung entstehen zwischen den Gebäuden größere Grünflächen. Die Grundstücksflächen im WR I<sup>0</sup> - Bereich sind für 1-geschossige Wohnhäuser vorgesehen. Mit diesem Plan soll die städtebauliche Ordnung der jetzt ausgewiesenen Bebauungsflächen gesichert werden.

Park- und Stellplätze sind gem. der Schleswig-Holsteinischen Bauordnung eingeführt.

Die Stellplätze u. Garagen sind gärtnerisch so anzuordnen, daß sie sich unauffällig in das Bebauungsgebiet einfügen.

Die Traufhöhe der Garagen darf eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Für den Bebauungsbereich Möllner Landstraße u. Barsbütteler Weg sind Tiefgaragen ausgewiesen.

Die Kinderspielplätze, wie sie gem. der Schleswig-Holsteinischen Landesbauordnung § 10, Abs. 2 gefordert werden, sollen durch einzureichenden Gartenpläne, die mit dem Bebauungsplan gekoppelt sind, besonders erfaßt werden.

Das Plangebiet ist etwa 44.000 qm groß. Hierfür werden für Straßen, öffentl. Wege und Parkplätze sowie Kinderspielplatz 7.500 qm benötigt.

Innerhalb dieses beschriebenen Bebauungsplanes können ca. 150 Wohnungseinheiten erstellt werden.

Für diese Wohnungseinheiten werden ca. 150 Stellplätze oder Garagen und ca. 50 öffentl. Parkplätze ausgewiesen.

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu benötigten Flächen für Straßen- und Grünflächen von der Gemeinde übernommen werden.

II. - Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 3a ist nach dem Bundesbaugesetz vom 23.6.60 (BGBL I S. 341) aufgestellt und in der Fassung vom 7.9.76 als Entwurf beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß erfolgte am ..8.2.77..

III. - Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung i.M. 1:1000.

IV. - Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchzeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz enthält.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll im Wege gütlicher Vereinbarung geregelt werden.

V. - Verkehrsflächen und Flächen für den sonst. Gemeinbedarf

Als Verkehrsflächen und als Flächen für den sonstigen Gemeinbedarf werden ausgewiesen:

- 1.) Möllner Landstraße
- 2.) Postweg
- 3.) Barsbütteler Weg
- 4.)
- 5.)
- 6.)

Sie sind in der Planzeichnung ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch Flächenfärbung kenntlich gemacht und werden, soweit sie nicht schon im Eigentum der Gemeinde stehen, von dieser übernommen. Die einzelnen Maße dieser Flächen sind aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## VI. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a)

### RESTRIKTIONEN :

DAS PLANGEBIET LIEGT IM BEREICH DER TRINKWASSERSCHUTZ-ZONE III B DER HAMBURGER WASSERWERKE GMBH (HWW). DIESE ZONE BEINHÄLTET NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN u.a. FÜR ABWASSERSENKUNG, ABLAGERUNG VON STOFFEN, ÖL, TEER, CHEMIKALIEN, GIFTE U.Ä., ERDVERLEGTE TREIBSTOFFTANKS UND TREIBSTOFF- UND ÖLLEITUNGEN, ABWASSERGEFÄHRliche BETRIEBE, ABWASSERVERREGNUNG, BEHÄLTER FÜR HEIZÖL UND TREIBSTOFFE VON MEHR ALS 10 cbm INHALT UND, IM FALLE FEHLENDER ZUSÄTZLICHER SICHERHEITSMASSNAHMEN, AUCH SOLCHE BIS ZU 10 cbm INHALT OHNE BETONWANNE O.Ä., TANKSTELLEN, MÜLLKIPPEN, SICKERGRUBEN, ETC., EINBAU VON UNTERIRDISCHEN ÖL- UND TREIBSTOFFBEHÄLTERN VON BIS ZU 10 cbm INHALT BEI ERFÜLLUNG BESONDERER SICHERHEITSFORDERUNGEN GEMÄSS BOA 4/59 13.11 BIS 13.12 ZULÄSSIG.

b) Abwasserbeseitigung

Die im Bebauungsplan Nr. 3 a belegenen Gebäude werden an das Kanalnetz des Zweckverbandes Siedlungsverband Südostormarn angeschlossen.

c) Stromversorgung

Die im Bebauungsplan Nr. 3 a belegenen Gebäude werden an das Ortsnetz der Schleswig angeschlossen.

d) Eine Gasversorgung ist vorhanden.

### VII. - Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende zunächst überschlägig ermittelten Kosten entstehen.

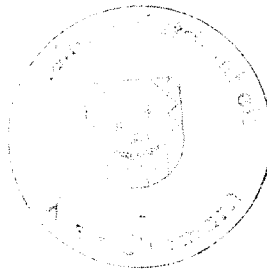
- |  |                        |
|--|------------------------|
| a) Grunderwerb für die Erschließungswege u. Straßen sowie für öffentl. Anlagen.                                  | ca DM 60,000.--        |
| b) Errichtung von Straßen u. Gehwegen einschl. Beleuchtung u. Regenwasser-siel sowie Parkflächen u. Parkbuchten. | ca DM 165,000.--       |
| c) Erstellung eines Kinderspielplatzes   | ca DM 25.000,--        |
|  | <hr/>                  |
| ges.   | DM 250.000,--<br>===== |

Nach § 129 (1) - Satz 3 - BBauG trägt die Gemeinde Oststeinbek 10% von dem vorstehenden Erschließungsaufwand zu a), b) u. c) = DM 25.000,--

Gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am

.....8.2.1977.....

Oststeinbek, den 13.10.1977



*[Handwritten signature]*

.....  
Der Bürgermeister