

Gemeinde Stapelfeld

Kreis Stormarn

## B E G R Ü N D U N G

---

zur 1. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 8 A  
Teilbereich I  
der Gemeinde Stapelfeld

Gebiet:

Nördlich der Hauptstraße, westlich  
der Straße Am Windhop



Geändert gemäß <sup>Verfg.</sup> ~~des Erlasses~~  
des Landrates des Kreises Stormarn  
vom 6.08.1991

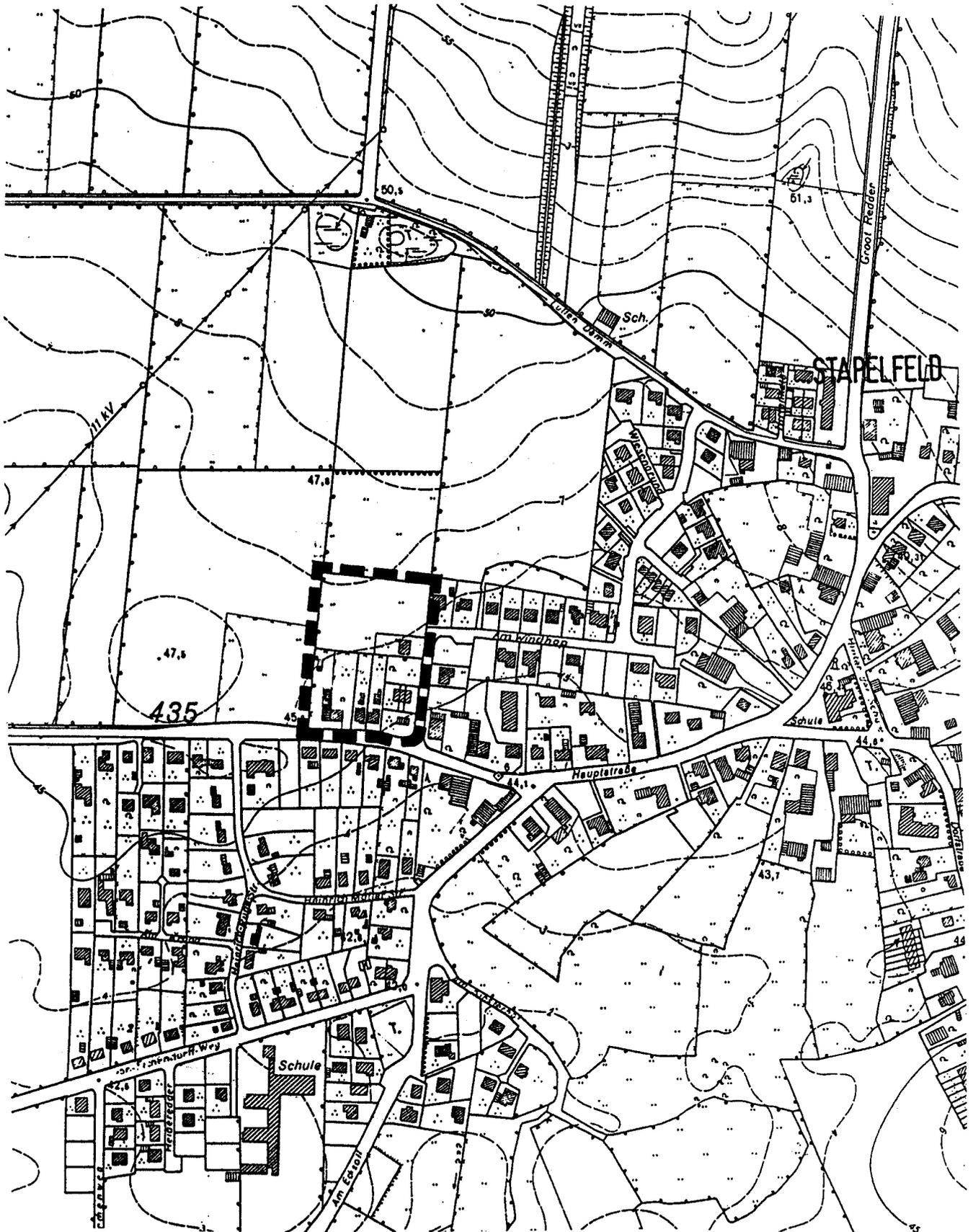
Az. 62/22-62.071(8A-1)

---

Stand : Originalausfertigung

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I  
der Gemeinde Stapelfeld

Übersicht M 1 : 5000



## Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangebietes
  - 2.40 Flächenbilanz
- 3.00 Begründung der Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Festsetzungen der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung und Festsetzungen
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.60 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
  - 6.10 Grünordnerische Belange
  - 6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Feuerlöschrichtungen
  - 7.30 Schmutzwasserbeseitigung
  - 7.40 Regenwasserbeseitigung
  - 7.50 Energieversorgung
  - 7.60 Abfallbeseitigung
  - 7.70 Fernwärme
- 8.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen
- 9.00 Lärmschutz
- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 6.8.1990 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld den Beschluß, für das Gebiet: "Nördlich der Hauptstraße, westlich der Straße Am Windhop" eine 1. Änderung und Erweiterung durchzuführen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stapelfeld weist für die überplanten Flächen Mischbauflächen (M) sowie Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Parallelverfahren wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stapelfeld durchgeführt, mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umzuwidmen.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde verwendet.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 8 A I gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung 1976 (BauNVO) - (BGBI. I S. 1763) und von 1986 (BGBI. I S. 2665) zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBI. I S. 127),

- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVOBl. SH 86),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV.81) vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833).

Der Bebauungsplan Nr. 8 A I der Gemeinde Stapelfeld wurde am 24.2.1983 mit der bewirkten Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ist nicht deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes Nr. 8 A I. Es wird durch die Fläche nördlich der Bebauung an der Hauptstraße, westlich der Straße Am Windhop um Flächen für allgemeines Wohnen erweitert.

Zur Beurteilung der Lärmschutzmaßnahmen für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 A I wurde das Lärmschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 8 A, 1985 aufgestellt durch das Amt Siek, herangezogen.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

---

2.10 Lage

---

Das Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 A I der Gemeinde Stapelfeld befindet sich auf der Westseite der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Stapelfeld. Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt beträgt ca. 400 m. Weiter westlich in ca. 400 m Entfernung befindet sich ein kleines Gewerbegebiet.

Das Gebiet liegt nördlich der Hauptstraße und westlich der Straße Am Windhop und wird durch die vorgenannten Straßen erschlossen. Der Bereich der Erweiterung wird durch die Verlängerung der Straße Am Windhop in westlicher Richtung erschlossen.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich Wohngebäude, Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung sowie reine Gewerbeunternehmen.

In der Straße Am Windhop befinden sich zwei eingeschossige Einzelhäuser und ein eingeschossiges Reihenhaus. \*

Im bebauten Bereich herrschen Satteldächer vor, Walmdächer sind auch vorhanden.

Im Eckbereich Hauptstraße/Windhop befindet sich eine Tankstelle mit entsprechenden Gebäuden mit Flachdächern.

Im nördlichen Bereich befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Umgebungsbereich befinden sich im Norden und Westen Ackerflächen und im Süden und Osten Dorfgebiete mit gemischter Nutzung, allerdings überwiegend mit Wohnnutzung.



2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 A Teilbereich I wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden : Durch die nördliche Grenze der Straße Hauptstraße - K 107.
- Im Westen : Durch die westliche Grenze des Flurstückes 26/7.
- Im Norden : Durch eine Teilungslinie durch das Flurstück 26/7 im Abstand von ca. 144 m von der Hauptstraße.
- Im Osten : Durch die westliche Grenze der Straße Am Windhop und durch die westliche Grenze des Flurstückes 21/14.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende aus-  
gewiesenen Einzel- und Gesamtflächen:

Mischbaufläche/Dorfgebiet	ca. 7.110 m <sup>2</sup>	= 51,2 %
Wohnbaufläche/allgemeines Wohnen	ca. 5.060 m <sup>2</sup>	= 36,4 %
Private Grünfläche	ca. 750 m <sup>2</sup>	= 5,4 %
Verkehrsfläche	ca. 975 m <sup>2</sup>	= 7,0 %
<hr/>		
Gesamt	13.895 m <sup>2</sup> 1,39 ha	= 100,0 %

3.00 Begründung der Aufstellung, Ziele und Inhalt  
der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Ge-  
meinde Bauleitpläne in eigener Verant-  
wortung sobald und soweit es erforder-  
lich ist. Folgende Gründe und Ziele ver-  
anlassen die Gemeinde zur Aufstellung  
der 1. Änderung und Erweiterung des Be-  
bauungsplanes Nr. 8 A Teilbereich I:

- Die Flächen für die Landwirtschaft im  
Bereich der Erweiterung des Bebauungs-  
planes Nr. 8 A I können von den Eigen-  
tümern nicht mehr genutzt werden.
- Es gibt in Stapelfeld eine erhebliche  
Nachfrage nach Bauplätzen von Stapel-  
felder Bürgern. Da zur Zeit jedoch  
keine freien Bauplätze zur Verfügung  
stehen, sollen durch die Änderung und  
Erweiterung des Bebauungsplanes Bau-  
plätze für Stapelfelder Bürger in ge-  
ringem Umfange geschaffen werden.
- Die Erschließung soll über eine kleine  
Stichstraße durch Verlängerung der  
Straße Am Windhop Richtung Westen er-  
folgen.

- Zur Erhaltung des Ortsbildes sind die ortsbildprägenden Bäume festzusetzen.
- Die Festsetzungen für den Lärmschutz im Bereich der Hauptstraße wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 8 A übernommen.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

---

4.10 Gestaltung und Festsetzungen

---

Besondere gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand und sichern, daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Es werden Sockelhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

---

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches wurde entsprechend des vorhandenen Bestandes sowie der Aussage des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet ausgewiesen. Das nördliche Erweiterungsgebiet des Plangeltungsbereiches wurde entsprechend der Ausweisung der im Verfahren befindlichen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.30 Baugrenzen

---

Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Die Ausweisungen im Bestand entsprechen dem Bestand, so daß, mit einer Ausnahme, offene Bauweise festgesetzt wurde sowie Einzel- und Doppelhäuser und für den nördlichen Bereich auch nur Einzelhäuser. Im Bereich der neu ausgewiesenen Bauplätze sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches wurde eingeschossige Bauweise festgesetzt mit Ausnahme eines Grundstückes an der Hauptstraße, wo eine zweigeschossige Bebauung besteht.

4.60 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde für den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 A I auf 0,3 festgesetzt, mit einer Ausnahme entsprechend des Bestandes mit 0,5. Für das zweigeschossig bebaute Grundstück an der Hauptstraße wurde zusätzlich die Geschoßflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

5.00 Verkehrerschließung

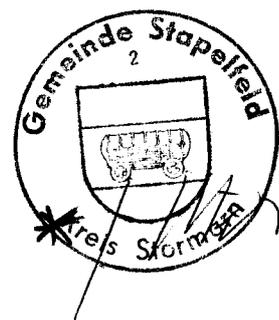
5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen, weitläufig auch über die BAB A 24 Hamburg - Berlin. Weiträumig wird Stapelfeld auch durch die Bundesstraße B 435, die Landesstraßen L 222 und L 92 und die Kreisstraßen K 107, K 96 und K 108 erschlossen.

Öffentliche Verkehrsmittel können genutzt werden in Form einer Buslinie der Linie 364 nach Trittau über Großensee und nach Hamburg-Rahlstedt zum S-Bahnhof Rahlstedt. Von hier hat man eine Anbindung an das S-Bahnnetz Hamburg sowie weiter über die Fernverkehrsstrecken der Deutschen Bundesbahn.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über:

- Die Hauptstraße, einer voll ausgebauten Straße mit 2,50 m asphaltiertem Geh- und Radweg, 7,50 m asphaltierter Fahrgasse, 1,50 m asphaltiertem Geh- und Radweg und einem Randstreifen in wassergebundener Decke in unterschiedlicher Breite.
- Die Straße Am Windhop, eine Anliegerstraße mit 4,50 m breiter asphaltierter Fahrgasse und 1,50 m breiten Gehwegen auf beiden Seiten.
- Die neu anzulegende Straße (Planstraße) soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die gepflasterte niveaugleich ausgebaute Straße soll eine 4,00\*m breite Fahrgasse erhalten mit einseitigem 2,00\*m breiten Parkstreifen und einseitigem 1,50 m breitem Gehbereich.



#### 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

Öffentliche Parkplätze sind sehr großzügig ausgewiesen, da im Einmündungsbereich der Straße Am Windhop von der Hauptstraße bis zur Planstraße keine Parkplätze vorhanden sind. Ausgewiesen sind ca. 15 öffentliche Pkw-Parkplätze.

#### 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Gründordnerische Belange

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und ggf. durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die erhaltenswürdigen festgesetzten Bäume vorzunehmen. Sollten Bäume durch Krankheit, Blitzschlag usw. entfallen, sind Ersatzpflanzungen gleicher Art oder mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Die im Plangebiet festgesetzten Knicks sind zur Abgrenzung des bebauten Gebietes gegenüber der freien Landschaft herzustellen bzw. zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten. Sie sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen als Zufahrt zu den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen und zu gunsten der Versorgungseinrichtung für Fernwärme.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Hamburger Wasserwerke.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch die Änderung der Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Stapelfeld.

7.30 Schmutzwasserbeseitigung

Für das gesamte Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt dabei durch Anschluß an das Leitungsnetz des Zweckverbandes "Abwasserverband Siek".

Der Anschlußschacht für das Plangebiet befindet sich im Zufahrtsbereich der Straße Am Windhop und hat folgende Höhen:  
D = 45,77 ü NN  
S = 44,69 ü NN.

7.40 Regenwasserbeseitigung

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers werden auch zukünftig die wasserrechtlichen Bestimmungen beachtet. Die Gemeinde tritt für eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ein.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst versickert. Damit soll versucht werden, den Grundwasserhaushalt zu stützen. Das Oberflächenwasser der Planstraße wird an die Oberflächenentwässerung der Straße Am Windhop angeschlossen.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Bertz.

7.50 Energiersorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG Ahrensburg.

7.60 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Gemeinde Stapelfeld geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

7.70 Fernwärme

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Gebäude sind fast ausschließlich angeschlossen an die Fernwärmeversorgung Stapelfeld. Die neuen Anlieger an der Planstraßen werden über die Kaufverträge verpflichtet, ebenfalls an die Fernwärme anzuschließen.

8.00 Lagerung von wassergefährdenden Stoffen

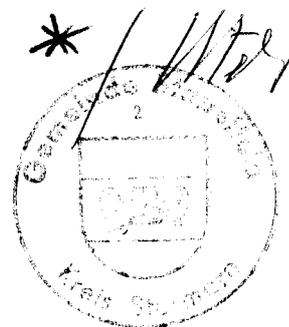
Es gilt die Anlagenverordnung vom 17.7.1986 (GVOBl. SH S. 153) und die Verwaltungsvorschrift vom 24.6.1986 (Amtsbl. SH 1986 S. 295).

9.00 Lärmschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind Lärmschutzmaßnahmen nördlich der Hauptstraße erforderlich.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 \*BauGB werden auf der Grundlage der lärmtechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 8 A, aufgestellt vom Amt Siek 1985, übernommen.

Textliche Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Teil B Text enthalten.



10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Planzeichnung Teil A der Satzung sind Grundstücksflächenabtretungen an die Gemeinde Stapelfeld erforderlich.

Die Flächenabtretungen sollen zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde in gütlicher Vereinbarung geregelt werden.

Sollte eine Vereinbarung in einem vertretbaren Rahmen nicht zustandekommen, werden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff.) eingeleitet.

Die überschlägliche Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen ergibt:

Grunderwerb	-		
Erschließungskosten			
ca. 600 qm	à	120 DM	72.000,-- DM
ca. 200 qm Parkstreifen	à	100 DM	20.000,-- DM
ca. 125 qm Gehweg	à	80 DM	10.000,-- DM
ca. 350 lfdm. Bordsteine	à	35 DM	12.250,-- DM
ca. 90 lfdm. Regensiel	à	200 DM	18.000,-- DM
ca. 2 Stck. Kontrollschächte	à	1.500 DM	3.000,-- DM

Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes Nr. 8 A, Teilbereich I  
der Gemeinde Stapelfeld

- 15 -

ca. 4 Stck. Straßeneinläufe	à 600 DM	2.400,-- DM
ca. 3 Stck. Beleuchtung	à 2.000 DM	6.000,-- DM
Zusammen		143.650,-- DM
Gesamtsumme		ca. 150.000,-- DM
10 % Gemeindeanteil		ca. 15.000,-- DM

Die Begründung wurde in der Sitzung der  
Gemeindevertretung der Gemeinde Stapel-  
feld am 24.6.1991 gebilligt.

Stapelfeld, den 24.06.1992

  
Bürgermeister



Aufgestellt:

24.06.92  
Architekt + Planer  
Hans-Jörg Johannsen  
Silker Weiche 35 · 2057 Reinbek  
Tel. 04104 / 48 45 · Fax 04104 / 76 82  
Hans-Jörg Johannsen  
Architekt