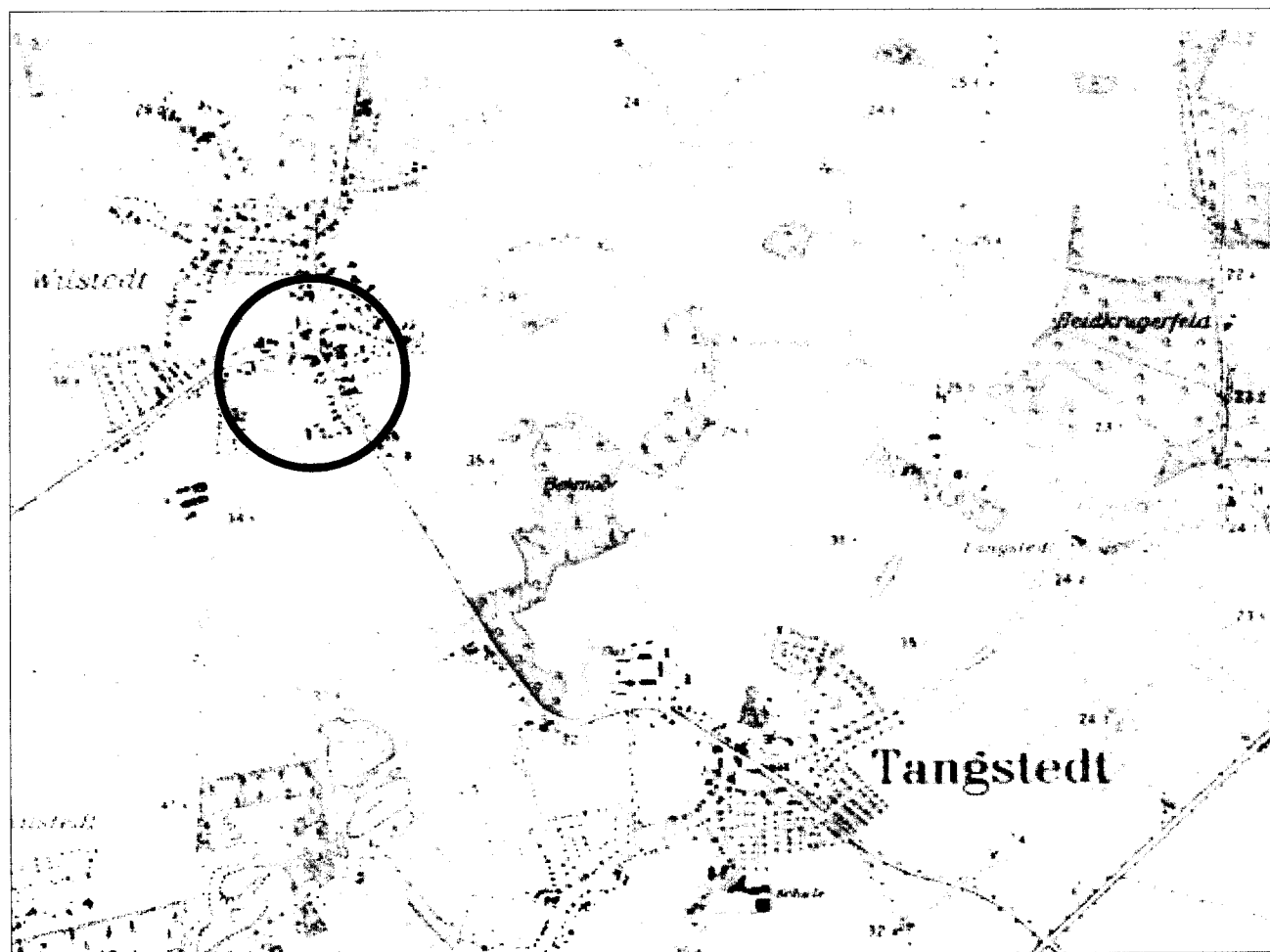


Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Tangstedt (Kreis Stormarn)

Gebiet: Östlich des "Glashütter Weges" zwischen "Dorfring" (K 81) und der Bebauung nördlich der Straße "Eckenrund".



Übersichtsplan

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon: 0451 / 8 79 87-0 * Fax: 0451 / 8 79 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand:

...3...Ausfertigung

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

der Begründung zur

1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 10

der Gemeinde Tangstedt

(Kreis Stormarn)

1.	Lage des Baugebietes.....	Seite	3
2.	Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.....	Seite	3
	2.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite	3
	2.2 Überörtliche Planung	Seite	3
	2.3 Vorbereitende Bauleitplanung.....	Seite	4
	2.4 Kartengrundlage.....	Seite	4
3.	Gründe zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	Seite	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes		
	Planzeichnung.....	Seite	5
	a) Art der baulichen Nutzung	Seite	5
	b) Maß der baulichen Nutzung.....	Seite	5
	c) Verkehrliche Erschließung.....	Seite	5
	Textliche Festsetzungen.....	Seite	5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes		
	a) Wasserversorgung	Seite	5
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite	5
	c) Gasversorgung.....	Seite	5
	d) Telekommunikation	Seite	6
	e) Abfallwirtschaft	Seite	6
	f) Beseitigung von Schmutzwasser	Seite	6
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers.....	Seite	6
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite	6
6.	Verkehrliche Erschließung.....	Seite	6
7.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten.....	Seite	6
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen.....	Seite	7
9.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite	7
10.	Hinweise / Sonstiges	Seite	7
11.	Beschluss über die Begründung.....	Seite	8
	Arbeitsvermerke / Stand der Begründung.....	Seite	8

1. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Tangstedt liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- | | |
|-----------|---|
| im Norden | durch den Dorfring (K 81) |
| im Osten | durch landwirtschaftliche Flächen mit dem Dorfteich |
| und Süden | durch vorhandene Bebauung |
| im Westen | durch den Glashütter Weg (G 33) |

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha (incl. der "Verkehrsflächen").

2. GRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 10

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 gelten:

- a) das Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950, siehe Art. 12, BGBl. S. 2013),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. für Schleswig-Holstein 2000, Seite 47

sowie

- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

2.2 Überörtliche Planung

Die Gemeinde Tangstedt befindet sich gemäß Regionalplan im Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein. Sie liegt im Raum zwischen den Siedlungsachsen Hamburg - Kaltenkirchen und Hamburg - Bad Oldesloe.

In der Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - vom 16. Juli 1998 wird für die Gemeinde Tangstedt folgendes ausgeführt. >In der zum Nahbereich Norderstedt zählenden Gemeinde Tangstedt (Kreis Stormarn) soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Ortsteile Tangstedt und Wilstedt konzentrieren

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tangstedt, der mit Erlass des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein am 31.01.1973 genehmigt wurde (Az.: IV 812/2 - 62.72).

2.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck, erstellt und beglaubigt wurde.

Auf Höhenschichtenlinien wird verzichtet.

3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird erforderlich, um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich sicherzustellen. Durch die beabsichtigte Reduzierung des landwirtschaftlichen Betriebes wäre innerhalb der bisher festgesetzten großflächigen überbaubaren Flächen (in 2-geschossiger Bauweise) bauliche Anlagen möglich, die das Ortsbild negativ beeinträchtigen würden. Durch die vorliegende Änderung entstehen jetzt bis zu 4 neue Bauplätze, die dem Charakter des Ortsteiles entsprechen. Durch die Umplanung wird eine Abstimmung mit dem südlich gelegenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 sowie dem westlich des „Glashütter Weges“ gelegenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 erreicht. Die Ausweisung als Dorfgebiet muss erhalten bleiben, um der Grundeigentümerseite Möglichkeiten zur beabsichtigten Errichtung kleiner baulicher Anlagen für deren landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb zu geben.

Ziel und Zweck der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes werden wie folgt zusammengefasst:

- Festsetzung von Flächen für den Wohnungsbau als "Dorfgebiet" (gem. § 5 BauNVO) in "offener Bauweise".

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Planzeichnung

a) Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgröße der Grundstücke

Für das "Dorfgebiet" wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind eingeschossige Gebäude in "offener Bauweise", wobei Mindestgrundstücksgrößen bei Einzelhausbebauung mit 600 qm, bei Doppelhäusern mit 300 qm je Doppelhaushälfte festgesetzt sind.

c) Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom "Dorfring" erschlossen; die einzelnen Baugrundstücke, mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 6, das bereits eine Zufahrt zum "Glashütter Weg" besitzt, über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Textliche Festsetzungen

Der Text - Teil B - enthält auch Festsetzungen zur Gestaltung als örtliche Bauvorschriften gem. § 92 Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird für erforderlich gehalten, um eine entsprechende Einbindung des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur des Ortes zu gewährleisten.

5. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Tangstedt wird durch die in der Gemeinde vorhandenen Anlagen des "Hamburger Wasserwerkes" versorgt.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird hieran angeschlossen.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Tangstedt wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt.

c) **Gasversorgung**

Die Gemeinde Tangstedt wird durch die "Hamburger Gaswerke" mit Erdgas versorgt. Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an das Gasversorgungsnetz ist möglich und hinsichtlich benötigter Verbrauchsenergien vorgesehen.

d) Telekommunikation

Die Gemeinde Tangstedt ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Telekom soll frühstmöglich, jedoch spätestens 12 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen unterrichtet werden.

e) Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Tangstedt wird durch den Kreis Stormarn als öffentlich – rechtlicher Entsorgungsträger durch Satzung geregelt.

f) Beseitigung von Schmutzwasser

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde Tangstedt. Die vorhandenen Anlagen sind durch die zwischenzeitlich erfolgte Erweiterung ausreichend dimensioniert und können das anfallende Schmutzwasser des Gebietes aufnehmen.

g) Beseitigung von Oberflächenwasser

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt durch Einleitung in zentrale Abwasseranlagen der Gemeinde. Der Plangeltungsbereich entwässert über zentrale Sielleitungen in das Gewässer Wälschenbek und das ihm vorgeschaltete Regenrückhaltebecken gem. wasserrechtlicher Erlaubnis vom 10.06.1996, Az.: 61/321-651-20-82/532. Aus den Genehmigungsunterlagen ergibt sich, dass ausreichende Aufnahmekapazität besteht. Den Bauherren wird jedoch empfohlen, bei Eignung der Bodenbeschaffenheit das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern.

h) Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Tangstedt wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Tangstedt" mit der Ortswehr Wilstedt sichergestellt.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt, mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 6, von Norden durch ein 3,20 m breites Geh , Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluss an den „Dorfring“ (K 81).

7. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Erschließungskosten im Sinne des § 127 BauGB entstehen nicht.

- c) Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen zu begrünen.
- d) 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.
- e) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes möglichst auszuschließen ist.

11. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Tangstedt am 12. Dezember 2001 gebilligt.

Tangstedt, den 10. Januar 2002

GEMEINDE TANGSTEDT
Der Bürgermeister



Schroeder

Unterschrift

ARBEITSVERMERKE

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
- Büro für Bauleitplanung -
Rapsacker 12a, 2400 Lübeck
Tel.: 0451/87 9 87-0
Telefax: 0451/87 9 87-22
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Aufgestellt am:

10.08.2000
28.09.2000
13.11.2000
09.10.2001
05.12.2001

Lübeck, den 09. Januar 2002

Anderssen

Planverfasser