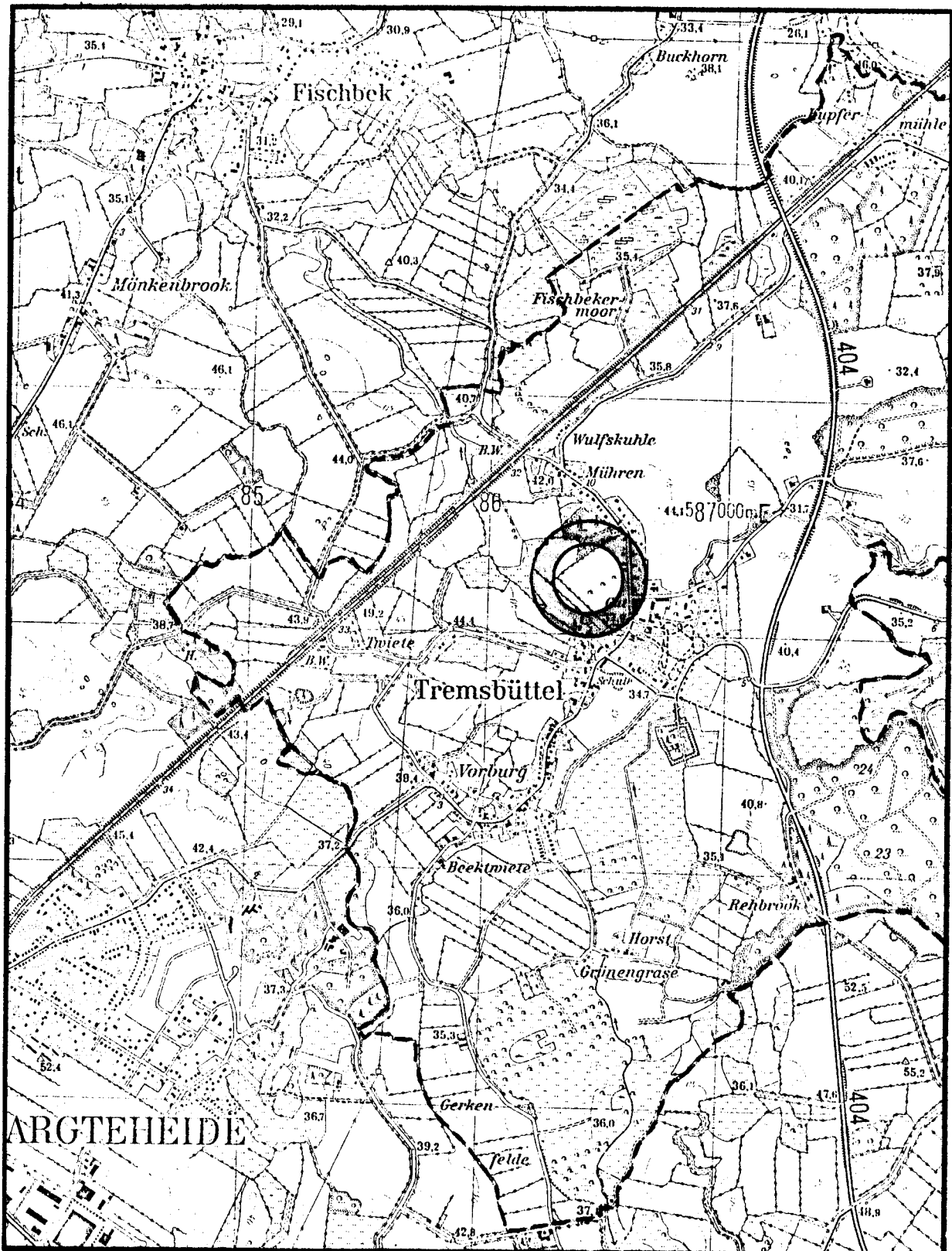


# GEMEINDE TREMSBÜTTEL KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

BAUGEBIET: Westlich der Schloßstraße - Wurth - Kiebitzmoor

# GEMEINDE TREMSBÜTTEL

Kreis Stormarn

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4  
der Gemeinde Tremsbüttel

Baugebiet:

Westlich der Schloßstraße -  
- Wurth - Kiebitzmoor

### Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4, Baugebiet: Westlich der Schloßstraße - Wurth - Kiebitzmoor, wird aufgestellt auf der Grundlage der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tremsbüttel.

Entsprechend der Empfehlung der Landesplanungsbehörde in ihrem Erlaß zur landesplanerischen Stellungnahme vom 3. Mai 1979, Az.: - StK 140 - 512.12 - B 4 -, wird für das gesamte Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit zur Erschließung von 50 Bauplätzen für Einfamilienhäuser. Gleichzeitig werden im Nordwesten des Plangebietes öffentliche Grünflächen als Kinderspielplatz, Bolzplatz/Spielwiese sowie als Parkanlage festgesetzt. In diesem Grünflächenbereich wird eine bereits bestehende Tiefbrunnenanlage als Fläche für Versorgungsanlagen - Brunnen - festgesetzt. Weitere Grünflächen sind im südlichen Geltungsbereich vorhanden und sollen als Kinderspielplatz und Parkanlage über den bisherigen Bestand erweitert werden. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorenstation - und - Druckerhöhungsstation - festgesetzt.

Die Gemeinde hat die Gesamtfläche des Plangebietes erworben. Sie wird das Baugebiet selbst erschließen und die Bauplätze zur Deckung des örtlichen Bedarfes vergeben. Es werden nur Bewerber aus der Gemeinde Tremsbüttel berücksichtigt.

---

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flur-

karte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Die Gemeindevertretung Tremsbüttel beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Baugebiet: Westlich der Schloßstraße - Wurth - Kiebitzmoor, in ihrer Sitzung am 23. Januar 1979.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes wurde das Planungsbüro H. H. Gerke, Erlenkamp 2a, 2400 Lübeck 1 ( Israeldorf ), beauftragt.

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Durch den Bebauungsplan Nr. 4, Baugebiet: Westlich der Schloßstraße - Wurth - Kiebitzmoor, werden für die Gemeinde Tremsbüttel 50 Bauplätze zur Verfügung gestellt.

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Reines Wohngebiet" gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die zukünftige Bebauung soll in offener, eingeschossiger Bauweise erfolgen. Die Ausnutzung ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3, für einzelne große Grundstücke mit 0,25 festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen sind in unterschiedlichen Zuschnitten zwischen ca. 600 qm bis, rund 1.000 qm vorgesehen, um möglichst allen Wünschen der Bauplatzbewerber entsprechen zu können.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird gegenüber dem "Schloß Tremsbüttel" (Schloßhotel) eine dort befindliche Grünfläche mit einem teilweise alten Baumbestand auch künftig als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - erhalten. Sie wird flächenmäßig noch erheblich erweitert und erhält in ihrem westlichen Teil einen Kinderspielplatz. Innerhalb des östlichen Teiles dieser Grünfläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation - und - Druckerhöhungsstation -

festgesetzt. Im Nordwesten, an das Baugebiet angrenzend, wird eine Fläche von fast drei ha als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche sind ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz/Spielwiese und Parkanlagen vorgesehen. Eine hier befindliche, bestehende Tiefbrunnenanlage wird als Fläche für Versorgungsanlagen - Brunnen - festgesetzt. Für diese Tiefbrunnenanlage wird gem. § 9 (5) BBauG eine engere Wasserschutzzone für Brunnen festgesetzt. Innerhalb dieser Wasserschutzzone mit einem Radius von 50 m ist durch textliche Festsetzung die unterirdische Lagerung von Heizöl ausgeschlossen.

Für das gesamte Baugebiet wurden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Innerhalb des Umgebungsschutzbereich für das Kulturdenkmal "Schloß Tremsbüttel" (Schloßhotel) sind die Dachneigungen mit 35 bis 45 Grad vorgesehen, im übrigen Baugebiet sind die Dachneigungen mit 25 bis 51 Grad festgesetzt. Innerhalb des Umgebungsschutzbereiches ist als weitere baugestalterische Festsetzung rotes oder braunes Sichtmauerwerk vorgesehen, die Garagen sind hier dem Material der Häuser anzupassen und mit Flachdach zulässig. Eine weitere Gestaltung der Baukörper und die Hauptfirstrichtungen wurden nicht festgesetzt, um dem Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

## 2. Erschließungsmaßnahmen:

### 2.1 Verkehr

Das Baugebiet wird auf seiner Ostseite durch die vorhandene "Schloßstraße" erschlossen. Ein teilweiser Ausbau dieser Verkehrsfläche ist vorgesehen. Die benötigten Grundstücksauffahrten zur "Schloßstraße" hin sind durch Festsetzung jeweils zu zweit zusammen gefaßt. Der ruhende Verkehr wird durch Anlage von Parkplätzen in Längsaufstellung im nördli-

chen Bereich der "Schloßstraße" geordnet. Das übrige Baugebiet wird durch die Neuanlegung von Verkehrsflächen erschlossen. Die bisherige Straße "Kiebitzmoor" wird an eine von Nordwest nach Südost durch das ganze Baugebiet verlaufende Straße angeschlossen. Diese Straße mündet im südlichen Plangebiet in die "Schloßstraße". Im mittleren Bereich des Plangebietes zweigt eine Stichstraße nach Norden ab. Zwei rückwärtig liegende Baugrundstücke (Nr. 32 und 33) werden im nördlichen Plangebiet durch einen Wohnweg von 4,0 m Breite erschlossen. In der Mitte des Plangebietes wird ein rückwärtig liegendes Baugrundstück (Nr. 25) von der "Verbindungsstraße" her durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erschlossen. Der ruhende Verkehr wird im gesamten Plangebiet durch an verschiedenen Stellen angeordneten Parkplätzen in Längsaufstellung in ausreichender Anzahl geregelt.

## 2.2 Wasserversorgung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch die im Plangebiet dargestellte Versorgungsanlage vorgesehen. Diese Tiefbrunnenanlage versorgt bereits das angrenzende, bestehende Baugebiet. Diese Anlage soll die Wasserversorgung sicherstellen, bis durch einen eventuellen Anschluß der Gemeinde an in Planung befindliche überörtliche Versorgungsleitungen eine zentrale Versorgung möglich ist.

## 2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die für das angrenzende Baugebiet errichtete Gebietskläranlage vorgesehen. Als Übergangslösung ist diese Anlage durch einfache technische Umrüstung ausreichend leistungsfähig, die Abwasserbeseitigung des Plangebietes sicherzustellen bis ein Anschluß an in Planung befindliche zentrale Entsorgungseinrichtungen

gen möglich ist. Die Entsorgungsleitungen sind in ihrer Dimensionierung und Verlegung auf die in Planung befindliche zentrale Ortsentwässerung abzustimmen, sodaß Fehlinvestitionen nach Möglichkeit ausgeschlossen sind.

#### 2.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie für das Baugebiet ist durch das vorhandene Netz der Schleswig sichergestellt. Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger wurde der Standort für eine erforderliche neue Transformatorenstation im südlichen Planbereich innerhalb der vorgesehenen Grünfläche festgesetzt.

#### 2.5 Versorgung mit Gas

Eine Versorgung des Baugebietes mit Gas ist seitens der Gemeinde in absehbarer Zeit noch nicht vorgesehen.

#### 2.6 Telefonversorgung

Die Gemeinde Tremsbüttel ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Bargteheide angeschlossen.

### 3. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn ein größtmögliches Maß an Erhaltungsgeboten im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG für erhaltenswerte Knicks, Baumreihen (Pappeln), Baumgruppen und Einzelbäume festgesetzt. Lediglich in Bereichen, in denen ein Verbleiben der Grünbestände wegen notwendiger Erschließungsmaßnahmen nicht möglich war, ist unter weitmöglichstem Schutz des Bestandes eine Beseitigung vorgesehen.

Als Optische Gliederung des Baugebietes und zur besseren Einbindung in die Landschaft sind gleichfalls in Ab-

stimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) 25a in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt worden. Diese Bepflanzung ist durch Gehölzarten vorzunehmen, die dem Charakter der dortigen Landschaft entsprechen und ist auf Dauer zu erhalten.

Im Bereich der südlichen Grünfläche sind entlang der Verbindungsstraße Einzelbäume und Baumgruppen bis zu drei Bäumen in den Arten der dort zu erhaltenden Laubbäume zu pflanzen.

#### 4. Maßnahmen zur Denkmalpflege:

Das "Schloß Tremsbüttel" (Schloßhotel) bildet im Bereich der Gemeinde Tremsbüttel ein Kulturdenkmal. Zum Schutze dieses Denkmals ist in den Bebauungsplan Nr. 4 ein Umgebungsschutzbereich eingetragen worden.

Für diesen Umgebungsschutzbereich sind besondere baugestalterische Festsetzungen getroffen worden, wie sie unter Ziffer 1 letzter Absatz dieser Begründung erläutert sind.

Bei der Errichtung oder Veränderung baulicher Anlagen innerhalb dieses Umgebungsschutzbereiches ist eine Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalpflegebehörde des Kreises Stormarn herbeizuführen.

#### 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 V des BBauG (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	325.000 DM
B. Verkehrsflächen	750.000 DM
C. Straßenentwässerung (40 %)	85.000 DM
D. Straßenbeleuchtung	45.000 DM
E. Kinderspielplatz	25.000 DM
F. Schutzpflanzung	10.000 DM
G. Kinderspielplatz (50 %)	15.000 DM
H. Bolzplatz/Spielwiese (30 %)	10.000 DM
J. Parkanlage (20 %)	10.000 DM
	<hr/>
	1.275.000 DM
Planung und Abrundung	75.000 DM
	<hr/>
	1.350.000 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde Tremsbüttel gem. § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 135.000 DM.

=====

Entsprechend der vorgesehenen über Jahre sich erstreckenden Durchführung des Planvorhabens werden die benötigten Mittel in den betreffenden Haushaltsjahren bereitgestellt. Es ist vorgesehen einen Teil dieser Mittel in einem Nachtragshaushalt für 1979 bzw. im Haushalt 1980 bereitzustellen.

K. Kinderspielplatz (50 %)	15.000 DM
L. Bolzplatz/Spielwiese (70 %)	23.500 DM
	<hr/>
Übertrag	38.500 DM



Übertrag	38.500 DM
M. Parkanlage (80 %)	40.000 DM
	<hr/>
	78.500 DM
Planung und Abrundung	11.500 DM
	<hr/>
	90.000 DM
	=====

Die Kosten zu K. bis M. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden allein von der Gemeinde Tremsbüttel getragen.

Entsprechend der vorgesehenen über Jahre sich erstreckenden Durchführung des Planvorhabens werden die benötigten Mittel in den betreffenden Haushaltsjahren bereitgestellt.

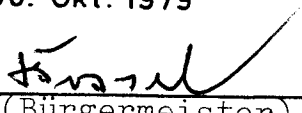
N. Schmutzwasserkanalisation	390.000 DM
O. Regenwassersiel (60 %)	130.000 DM
P. Wasserversorgung	200.000 DM
	<hr/>
	720.000 DM
Planung und Abrundung	80.000 DM
	<hr/>
	800.000 DM
	=====

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

-----  
Die vorstehende Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 11. Sept. 1979.

Tremsbüttel, den 30. Okt. 1979

Siegel

  
-----  
(Bürgermeister)

-----  
Stand der Begründung: 20. März 1979

geändert am: 22. März 1979; 17. Juli 1979; 