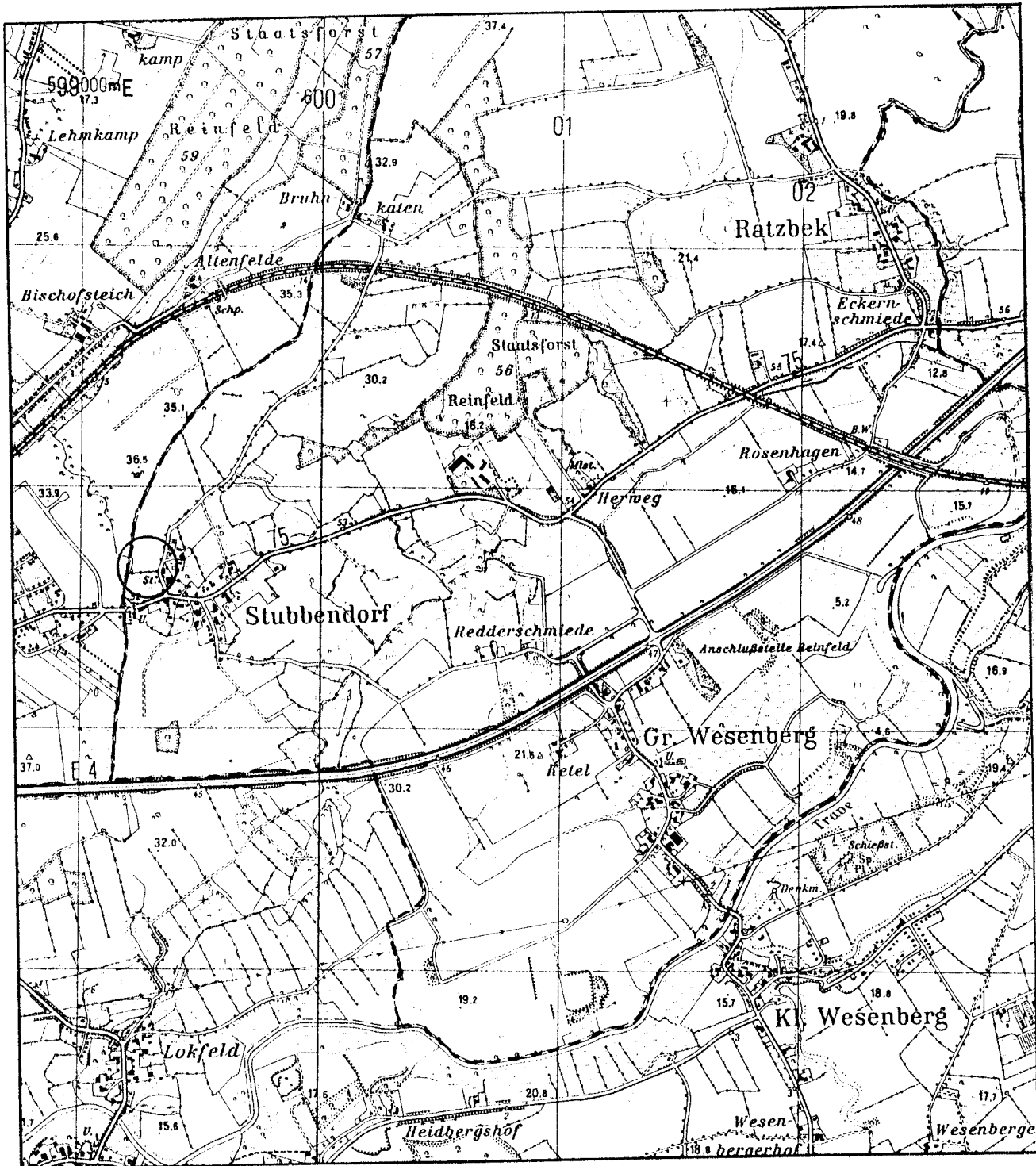


GEMEINDE WESENBERG KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

- ORTSTEIL STUBBENDORF -

GEBIET: Nördlich der Bundesstraße 75, westlich des
„Bruhnkatener Weges“.

ML-PLANUNG · GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG M B H
2061 MEDDEWADE ALTE DORFSTRASSE 52 / 2400 LÜBECK ERLINKAMP 2A

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3
- Ortsteil Stubbendorf -
der Gemeinde Wesenberg

Gebiet: Nördlich der Bundesstraße 75, westlich
des "Bruhkatener Weges".

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3, - Ortsteil Stubbendorf -, Gebiet: Nördlich der Bundesstraße 75, westlich des "Bruhkatener Weges", wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner ersten Änderung für den Ortsteil Stubbendorf der Gemeinde Wesenberg. Entsprechend den Darstellungen der Bauflächen der Flächennutzungsplanes, "Gemischte Bauflächen" gemäß § 1 (1) 2 BauNVO, wird das Baugebiet als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entsprechend festgesetzt.

Die Gemeindevertretung Wesenberg beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, -Ortsteil Stubbendorf-, Gebiet: Nördlich der Bundesstraße 75, westlich des "Bruhkatener Weges", in ihrer Sitzung am 12. März 1981.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, -Ortsteil Stubbendorf befindet sich in der Nordwestecke der Ortslage Stubbendorf und umfaßt im wesentlichen den "Bruhkatener Weg" als Verkehrsfläche, hieran westlich anschließend die Bauflächen als Dorfgebiet, bzw. Fläche für den Gemeinbedarf, sowie die verbleibenden Restflächen der betroffenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage von Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan

Nr. 3, -Ortsteil Stubbendorf-, der Gemeinde Wesenberg wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes:

Durch den Bebauungsplan Nr. 3, -Ortsteil Stubbendorf-, werden der Gemeinde Wesenberg insgesamt 14 Baugrundstücke sowie ein Baugrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehrgerätehaus - zu Verfügung gestellt. Zur Deckung des in der Gemeinde seit längerem bestehenden örtlichen Baulandbedarfes werden 10 Baugrundstücke vorgehalten. Für umsiedlungswillige örtliche Gewerbetreibende stehen durch die vorliegende Planung 4 Baugrundstücke zur Verfügung. Die Gemeinde geht davon aus, diese Baugrundstücke nur zur Deckung des bestehenden örtlichen Baulandbedarfes zu verwenden, es sollen nur Bewerber aus der Gemeinde Wesenberg bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, -Ortsteil Stubbendorf-, grenzt auf der Ostseite an die bestehende Bebauung längs des "Bruhkatener Weges", auf der Südseite an die Bundesstraße 75, im Westen an die Gemeindegrenze zur Stadt Reinfeld (Holstein) und verläuft im Norden durch das Flurstück 80/49.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3, - Ortsteil Stubbendorf -, umfaßt folgende Teilflächen: Im Osten die Verkehrsfläche des "Bruhkatener Weges" mit einer Fläche von ca. 0,27 ha, nach Westen anschließend die Bauflächen als Dorfgebiet mit einer Fläche von ca. 1,17 ha, sowie dazwischen eine Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehrgerätehaus - mit einer Fläche von 0,08 ha und die hieran anschließende verbleibende Fläche für die Landwirtschaft mit einer Fläche von ca. 3,20 ha.

Die Art der baulichen Nutzung der Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 10 ist als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO

aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dort "Gemischte Baufläche" gemäß § 1 (1) 2 BauNVO, entwickelt und festgesetzt. Die künftige Bebauung soll nur mit Einzelhäusern erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit nur einem Vollgeschoß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl von (GFZ) 0,3 festgesetzt.

Die Dachformen werden als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 25 Grad bis 48 Grad Neigung festgesetzt. Die Giebelwalme sind auch mit mehr als 48 Grad Neigung zulässig.

Das Grundstück Nr. 11 wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehrgerätehaus - festgesetzt. Auf diesem Grundstück beabsichtigt die Gemeinde Wesenberg ein Feuerwehrgerätehaus für die Freiwillige Feuerwehr des Ortsteiles Stubbendorf zu errichten.

Die künftige Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht festgesetzt. Um den Gegebenheiten des Feuerwehrgerätehauses Rechnung zu tragen, wird die zulässige Traufhöhe als Höchstgrenze mit 5,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundfläche von (GR) 170 qm festgesetzt.

Die Dachformen werden als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 15 Grad bis 45 Grad Neigung festgesetzt. Die Giebelwalme sind auch mit mehr als 45 Grad Neigung zulässig.

Als für den Betrieb des Feuerwehrgerätehaus erforderliche Nebenanlagen werden insgesamt acht Stellplätze als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung der Baugrundstücke Nr. 12 bis Nr. 15 ist als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dort "Gemischte Baufläche" gemäß § 1 (1) 2 BauNVO, entwickelt

und festgesetzt. Die künftige Bebauung soll in offener Bauweise erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit nur einem Vollgeschoß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl von (GFZ) 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen werden insbesondere aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung getroffen.

Die Dachformen werden als Satteldach oder Walmdach mit Dachneigungen von 15 Grad bis 45 Grad Neigung festgesetzt. Die Giebelwalme sind auch mit mehr als 45 Grad Neigung zulässig.

Garagen und Anbauten, sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in der Fassadengestaltung dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen. Sie sind mit Flachdach zulässig.

Die zulässigen Sockelhöhen werden mit höchstens 0,60 m über dem zugehörigen Straßenniveau festgesetzt.

Die konstruktive Höhe der Drepel wird mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke wird mit mindestens 700 qm festgesetzt.

Eine weitere Gestaltung der Baukörper und die Hauptfirstrichtungen wurden nicht festgesetzt um den Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

3. Erschließungsmaßnahmen:

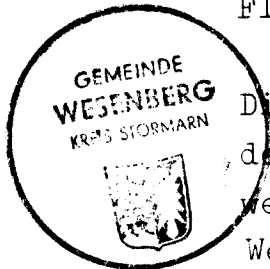
3.1 Verkehr

Die Baugrundstücke des Plangebietes werden durch den auf der Ostseite von Nord nach Süd verlaufenden "Bruhnkatener Weg" erschlossen. Ein Teilausbau dieser Verkehrsfläche ist vorgesehen. Der Ausbau des "Bruhnkatener Weges" soll in folgendem Regelquerschnitt er

folgen: Von Ost - 1,5 m überfahrbarer Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Fußweg, die angeordneten Parkstreifen sind in 2,0 m Breite vorgesehen.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs wird für das Plangebiet durch zwei an der Westseite des "Bruhkatener Weges" angeordnete Parkstreifen in Längsaufstellung in ausreichender Anzahl geregelt.

Auf dem Grundstück Nr. 11, - Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehrgerätehaus - ist ein 4,5 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der verbleibenden Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.



Die Freifläche vor dem Grundstück Nr. 1 soll im Zuge des Ausbaues des "Bruhkatener Weges" mit befestigt werden, um hierdurch eine Wendefläche zu schaffen. Weiter siehe Seite 11.

3.2 Wasserversorgung

Für den Bereich der Gemeinde Wesenberg besteht eine zentrale Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch den Wasserbeschaffungsverband Reinfeld-Land. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Plangebiet ist durch Anschluß an die in der Bundesstraße 75 vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Wesenberg plant die Errichtung einer zentralen Abwasserbeseitigungsanlage für den Ortsteil Stubbendorf als Mischsystem mit Klärteichen an der Bundesstraße 75 auf der Ostseite der Ortslage Stubbendorf.

Für das Plangebiet ist zunächst eine Übergangslösung als integrierbarer Teil dieses zentralen Abwasserbeseitigungssystems in Form einer geschlossenen, vollbiologischen Gebietskläranlage nördlich des Plangebietes in ausreichender Entfernung zur bestehenden Bebauung an dem "Bruhkatener Weg" geplant. Das Lei-

tungssystem wird auf die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage abgestimmt. Die Kläranlage soll bei Erstellung des zentralen Systems ggf. als Pumpstation genutzt werden.

3.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Versorgungsträgers Schleswig AG sichergestellt.

Im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger wird eine erforderliche Transformatorstation entsprechend festgesetzt.

3.6 Versorgung mit Gas

Südlich des Plangebietes, in der Bundesstraße 75, führt eine Erdgashauptversorgungsleitung des Versorgungsträgers Stadtwerke Bad Oldesloe entlang.

Bei einer wirtschaftlich vertretbaren Zahl von Erdgasabnehmern innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgung mit Erdgas durch den Versorgungsträger Stadtwerke Bad Oldesloe vorgesehen.

3.7 Telefonversorgung

Die Gemeinde Wesenberg ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Reinfeld (Holstein) angeschlossen.

4. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Südlich des Plangebietes führt in Ost-West-Richtung die Bundesstraße 75 entlang. Von dieser Straße gehen schädliche Immissionen aus.

Weiter befindet sich auf der West-, bzw. Nordwestseite des Plangebietes das umfangreiche Gewerbegebiet der Stadt Reinfeld (Holstein) einschließlich der geplanten Osttangente. Von der geplanten Osttangente sowie dem Gewerbegebiet gehen gleichfalls schädliche Immissionen aus.

Aufgrund einer schalltechnischen Ermittlung ergibt sich, daß für das Grundstück Nr. 15 auf der der Bundesstraße 75 zugewandten Seite die zulässigen Planungsrichtpegel für Dorfgebiete mit zulässig 45,0 dB(A) nachts überschritten wird.

Aufgrund der sehr kurzen Entwicklungslänge und der nicht hinreichend auszuschließenden seitlichen Einstrahlung des Schalles wird auf die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles verzichtet. Zur Verbesserung ist jedoch hier die Verbreiterung des Planzsteifens auf 6,0 m Breite vorgesehen.

Gemäß § 9 (1) 24 BBauG werden zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen von der Bundesstraße 75 für die Gebäude auf dem Grundstück Nr. 15 passive Schallschutzmaßnahmen nach Entwurf DIN 4109 vom Februar 1979, Teil 6, Tabellen 1 und 2 für den Lärmpegelbereich II festgesetzt.



Weitere Maßnahmen siehe Seite 11.

Die schalltechnische Ermittlung ist Bestandteil dieser Begründung.

5. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn zur besseren Einbindung des Baugebietes in die Landschaft Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt. Diese Bepflanzung ist durch Gehölzarten vorzunehmen, die

dem Charakter der dortigen Landschaft entsprechen und ist auf Dauer zu erhalten. Durch textliche Festsetzung sind die zu wählenden Arten, sowie die Art und Weise der Bepflanzung festgesetzt.

Als Grundbepflanzung mit einem Flächenanteil von 60 %: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche, Brombeere.

Zur Auflockerung mit einem Flächenanteil von 40 %: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den Grundstückseigentümern spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptbaukörper abzuschließen, wobei zuvor eine Erörterung und Beratung gemäß § 39a BBauG durchzuführen ist.

Weiter wurde im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile bestehender Knicks Erhaltungsgebote im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V BBauG (Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

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

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9

(8) BBauG auf der Grundlage eines Preisspiegels des Ingenieurbüros Karl-Heinz Nußkern, Paperberg 4 in 2060 Bad Oldesloe (Mittlere Angebotspreise aus laufenden Submissionen) überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	3.000 DM
B. Verkehrsflächen	162.000 DM
C. Straßenentwässerung (Anteil)	29.000 DM
D. Straßenbeleuchtung	15.000 DM
	<hr/>
	209.000 DM
Planung und Abrundung	21.000 DM
	<hr/>
	230.000 DM
	=====

Die Kosten zu A. bis D. sind beitragsfähige Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Hiervon trägt die Gemeinde gemäß § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 23.000 DM
=====

E. Schmutzwassersiel und Kläranlage	250.000 DM
F. Wasserversorgung	53.000 DM
	<hr/>
	303.000 DM
Planung und Abrundung	27.000 DM
	<hr/>
	330.000 DM
	=====

Die Kosten zu E. bis F. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden daher anteiligt von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Im übrigen regelt sich die Veranlagung der Anlieger nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Wesenberg.

Ein Teil der benötigten Mittel wird von der Gemeinde Wesenberg im Haushalt 1985, weitere Mittel in den der Plandurchführung entsprechenden Haushalten bereitgestellt.

8. Hinweis:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, nach Möglichkeit 6 Monate vor Baubeginn schriftlich dem Fernmeldeamt Lübeck, Postfach 555, 2400 Lübeck 1, anzuzeigen.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, - Ortsteil Stubbendorf -, Gebiet: Nördlich der Bundesstraße 75, westlich des "Bruhnkatener Weges", wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Wesenberg am 05. November 1984.

Wesenberg, den 12. November 1984



Grach

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Juli 1982; Juli 1984; Nov. 1984;

GEMEINDE WESENBERG
KREIS STORMARN

Ergänzung zur
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3
- Ortsteil Stubbendorf -
der Gemeinde Wesenberg

Gebiet: Nördlich der Bundesstraße 75, westlich des
"Bruhkatener Weges".

Hinweise:



Der Bebauungsplan Nr. 3 - Ortsteil Stubbendorf - der Ge-
meinde Wesenberg wurde mit Verfügung des Herrn Landrates
des Kreises Stormarn vom ~~14. Februar 1985~~ ^{19. Feb. 1985}, Az.: 61/121 -
62.094 (3) mit einer Auflage und zwei Hinweisen genehmigt.

Zur Erfüllung der Auflage wird die Begründung unter Zif-
fer 4, Seite 7, 5. Absatz wie folgt geändert und ergänzt:

Gemäß § 9 (1) 24 BBauG ist auf dem Grundstück Nr. 15 die
Anordnung von Fenstern und Türen von Schlafräumen auf der
der Bundesstraße 75 zugewandten südlichen Gebäudeseite
unzulässig, sofern die Fenstern und Türen nicht mit Dau-
erlüftungsanlagen versehen sind, die die Anforderungen
hinsichtlich der Schalldämmung der Fenster erfüllen.

Zur Beachtung des Hinweises Nr. 2 wird die Begründung
unter Ziffer 3, Seite 5, 4. Absatz wie folgt ergänzt:

Die geplante Wendefläche in Bruhkatener Weg im Bereich
des Grundstückes Nr. 1 ist baulich von der durchgehenden
Verkehrsfläche abzusetzen. Hinsichtlich der Ausbauart hat
diese nach RAS-E Entwurf 1981, Ziffer 5.5 nach Bild 23
oder 26 zu erfolgen.

Die vorstehende ergänzte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3
- Ortsteil Stubbendorf -, Gebiet: Nördlich der Bundes-
straße 75, westlich des "Bruhkatener Weges", wurde er-
neut gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung
Wesenberg am 11. 8. März 1985



Wesenberg, den 25. JUN. 1985

K. K. K.
(Bürgermeister)