



GEMEINDE ZARPEN
BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 4A
1. ÄNDERUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4A
1. Änderung
der Gemeinde Zarpen

Gebiet: Südwestlich des "Pöhlser Weges", südwestlich Pöhlser Weg Nr. 7a, Nr. 9 und Nr. 11a.

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4A der Gemeinde Zarpen wurde mit Verfügung des Herrn Landrat des Kreises Stormarn - Plangenehmigungsbehörde - vom 10. Februar 1986, Az.: 61/12 - 62.087 (4A) genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 4A der Gemeinde Zarpen wurde rechtsverbindlich mit Beginn des 24. Dezember 1986.

Die Gemeindevertretung Zarpen beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4A - 1. Änderung, Gebiet: Südwestlich des "Pöhlser Weges", südwestlich Pöhlser Weg Nr. 7a, Nr. 9 und Nr. 11a, in der Sitzung der Gemeindevertretung Zarpen am 24. Oktober 1988.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4A - 1. Änderung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage mit Ausschnitten der Flurkarten Nr. 2 und Nr. 6 der Gemarkung Zarpen. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

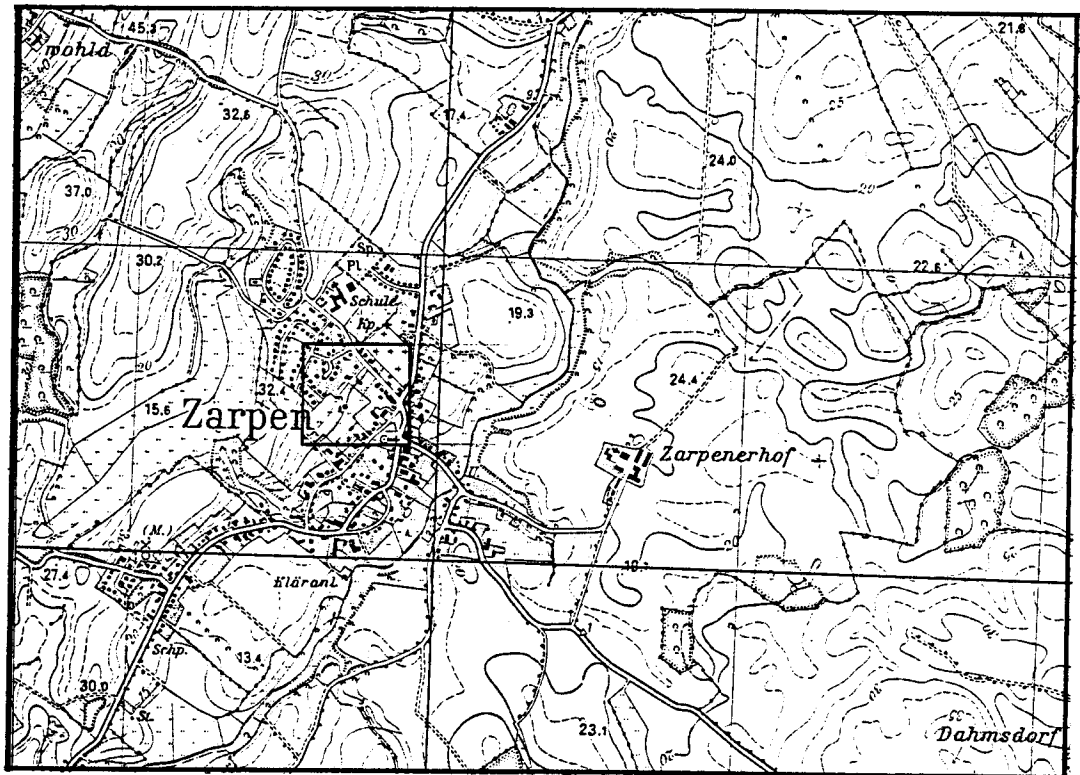
Der Bebauungsplan Nr. 4A - 1. Änderung - der Gemeinde Zarpen wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlichen Änderungen.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich im wesentlichen um unbebaute Bauflächen, die jedoch bereits bei der ersten verbindlichen Überplanung überwiegend als Bauflächen festgesetzt waren.

Das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche sind geprägt von einem Gemisch lockerer, offener Einzelgebäude der letzten Jahrzehnte und ist nur in dem das Plangebiet der ersten Änderung betroffenen Bereich unbebaut.

Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 4A - 1. Änderung - entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4A - 1. Änderung - umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als teilweise bereits bebaute Bauflächen den nordwestlichen Teil des Plangebietes als "Mischgebiet" (MI) mit einer Fläche von ca. 0,33ha, den unbebauten südöstlichen Teil des Plangebietes als "Dorfgebiet" (MD) mit einer Fläche von ca. 0,29 ha, als Verkehrsfläche die zu erstellende Stichstraße "A" mit ihrer Wendeanlage sowie den durch das Plangebiet verlaufenden Fußweg mit einer Fläche von ca. 0,09 ha. Flächen mit anderen Nutzungen sind nicht Plangebietsbestandteil.

2. Gründe für die Aufstellung:

Für die rückwärtige Erschließung des Plangebietes war bisher eine erheblich über die Maßstäblichkeit hinausgehende Erschließung durch die Stichstraße "A" sowohl vom Querschnitt, der Erschlie-

Bungslänge als auch der Wendeanlage vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten aus den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) ist eine angemessene Reduzierung des Erschließungsaufwandes Ziel dieser Änderung, wobei sich für Teile der angrenzenden Bauflächen eine Neuordnung der überbaubaren Flächen ergibt. Dies ergibt sich im wesentlichen aus der Reduzierung der Ausbaulänge und der Verkleinerung der Wendeanlage. Für ein bisher unbebautes Baugrundstück sollen mögliche Probleme aus der Topographie und des Baugrundes durch besondere Kennzeichnung berücksichtigt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist für den nordwestlichen Teil des Plangebietes als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung und für den südöstlichen Teil des Plangebietes als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die einzelnen Grundstücke sind bebaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist nur mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze sowie nur mit Einzelhäusern zu bebauender Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt, wobei für das Grundstück Nr. 1 aufgrund möglicher Baugrundprobleme eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt ist. Darüber hinaus ist für dieses Grundstück ein Teil der Fläche als von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Durch Text sind hierzu Ausnahmen festgesetzt.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind wenige Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachneigungen getroffen.

Zur Verbesserung des Ortsbildes sind grün-gestaltende Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen des Schallschutzes sind für den Bereich des Plangebietes aufgrund der Ermittlungen zum Ursprungsbebauungsplan nicht erfor-

lich und daher auch nicht getroffen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4A wird vollständig durch die noch zu errichtende Stichstraße "A" erschlossen.

Der Ausbau der Stichstraße ist nach der EAE 85 in folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: 1,00 m breiter befestigter überfahrbarer Randstreifen, 3,00 m breite Fahrbahn, 0,75 m breiter befestigter überfahrbarer Randstreifen. Hierdurch ergibt sich eine maximale Fahrbahnbreite von 4,75 m, was für den zu erschließenden Bereich als angemessen anzusehen ist. Als Wendeanlage ist eine geringfügig vergrößerte Wendeanlage nach Bild 31 der EAE 85 (Wendeanlagentyp 2) vorgesehen.

Der Nachweis der erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen wird durch die Anordnung von insgesamt drei Parkplätzen in Längsaufstellung erfüllt. Hierbei ist zur Verkehrsverlangsamung für zwei Parkplätze die Anordnung bereits innerhalb des 1,00 m breiten befestigten überfahrbaren Randstreifens vorgesehen. In diesem Bereich ist eine Fahrzeugbegegnung ausgeschlossen und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme vorgesehen.

Als Teil eines großräumigen Fußwegenetzes ist die Anlegung eines Fußweges von der Wendeanlage der Stichstraße "A" bis zur südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen.

Für rückwärtig liegende Baugrundstücke wird die Erschließung grundstückbezogen durch entsprechende 3,2 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Zarpen, der Versorgungsträger sowie der betroffenen Grundstücke sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende zentrale Klärwerk der Gemeinde im Heilsautal sowie die bereits bestehenden Entsorgungsleitungen sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt, in dem die Gemeinde Zarpen Mitglied ist.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schleswig AG sichergestellt. Weitere Versorgungseinrichtungen sind zur Zeit nicht erforderlich.

Eine Versorgung mit Erdgas ist zur Zeit von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen.

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

5. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

- Entfällt -.

6. 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 Zarpen 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 des Baugesetzbuches (BauGB) (Umlegung gemäß §§ 45 ff BauGB, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BauGB) eingeleitet.

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

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Erstellung der Stichstraße "A" mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie drei Parkplätzen und die Errichtung des Fußweges vorgesehen.

Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten stellt sich wie folgt dar:

A. Grunerwerb		
Stichstraße "A"	8.760,00 DM	
Fußweg	1.800,00 DM	10.560,00 DM
B. Verkehrsfläche		
Stichstraße "A"	68.825,00 DM	
Fußweg	5.400,00 DM	74.225,00 DM
C. Straßenentwässerung (40 %)		
Stichstraße "A"	9.000,00 DM	
Fußweg	1.500,00 DM	10.500,00 DM
D. Straßenbeleuchtung		
Stichstraße "A"	7.500,00 DM	
Fußweg	2.500,00 DM	10.000,00 DM
E. Anpflanzungen		
Stichstraße "A"	1.500,00 DM	1.500,00 DM
		106.785,00 DM
Planung und Abrundung		13.215,00 DM
		120.000,00 DM
		=====

Davon trägt die Gemeinde Zarpen gemäß § 129 BauGB 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 12.000,00 DM
=====

F. Schmutzwasserkanalisation		
Stichstraße "A"	38.250,00 DM	38.250,00 DM
G. Regenwasserleitung (60 %)		
Stichstraße "A"	13.500,00 DM	13.500,00 DM
H. Wasserleitung		
Stichstraße "A"	17.000,00 DM	17.000,00 DM
		68.750,00 DM
Planung und Abrundung		6.250,00 DM
		75.000,00 DM
		=====

Die Kosten zu F. bis H. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BauGB. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die benötigten Mittel werden von der Gemeinde Zarpen entsprechend der Durchführung der Planung in den künftigen Haushalten bereitgestellt. Ein erster Teilbetrag wird in dem Haushalt 1990 entspre-

chend der Realisierung bereitgestellt.

Im übrigen regelt sich die Veranlagung der betroffenen Grundstückseigentümer nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Zarpn.

8. Hinweise:

Für den Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau sind Erschließungsmaßnahmen nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn dem Fernmeldeamt Lübeck, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 mitzuteilen.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Denkmal. Es handelt sich um die Reste eines ehemaligen Urnenfriedhofes mit der Landesaufnahme Nr. 2. Es ist nicht bekannt, ob der Urnenfriedhof bei früheren Sandabtragungen zerstört wurde. Es wird vermutet, daß es sich weiter nach Westen vom Plangebiet entfernt ausdehnt.

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten jedoch Funde festgestellt werden, ist unverzüglich das Landesamt für Vor- und Frühgeschichte des Landes Schleswig-Holstein - Obere Denkmalschutzbehörde - Schloß Gottorf in 2380 Schleswig zu benachrichtigen.

9. Besonderer Hinweis:

Für das Grundstück Nr. 1 ist eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 1 Baugesetzbuch dargestellt worden, alsdaß für diese Fläche bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zur Standsicherheit erforderlich sind.

Dieses Grundstück Nr. 1 liegt teilweise oberhalb, teilweise im Hangbereich einer alten Sand- und Kiesabbaustelle, deren Betrieb jedoch vor einigen Jahrzehnten eingestellt wurde.

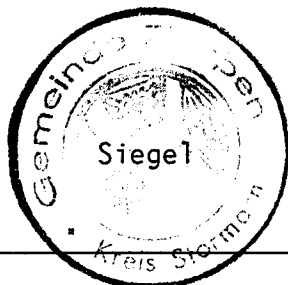
Aufgrund der besonderen Grundstückssituation und der festgesetzten überbaubaren Fläche teilweise in den Hang hinein ist bei nicht ausreichender Sicherung bei Baumaßnahmen ein Geländebruch nicht auszuschließen.

Zur Sicherung sind für vorgesehene Baumaßnahmen in diesem Bereich Nachweise zu führen und ggf. Maßnahmen festzulegen die die Stand-

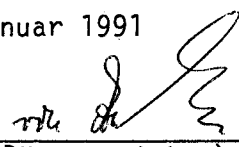
sicherheit in ausreichendem Maße nachweisen. Auf die Beschreibung von Maßnahmen zur Standsicherheit wird verzichtet, da sich diese erst aus den konkreten künftigen Baumaßnahmen ableiten und sich vielerlei Lösungsmöglichkeiten anbieten.

Darüber hinaus ist im Bereich des Hanges entlang der zu bebauen- den Fläche eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Innerhalb der nur ausnahmsweise Baukörpergründung, Terrassen, Freisitze sowie Garten- und Gewächshäuser bis 10 m³ Inhalt zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß dieser Bereich des Grundstückes nicht durch Nebenanlagen massiv bebaut werden kann.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4A - 1. Änderung, Gebiet: Südwestlich des "Pöhlser Weges", südwestlich Pöhlser Weg Nr. 7a, Nr. 9 und Nr. 11a, der Gemeinde Zarpen wurde von der Gemeindevertretung Zarpen gebilligt in ihrer Sitzung am 14. Juni 1990.



Zarpen, den 08. Januar 1991


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Mai 1989; Juli 1989; April 1990; Juni 1990