

**GEMEINDE KLEIN WESENBERG
 BEGRÜNDUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 4
 - NEUAUFSTELLUNG -**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4
- Neuaufstellung -
der Gemeinde Klein Wesenberg

Gebiet: Im Osten der Ortslage, rückwärtig der südlichen Bebauung entlang der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) und rückwärtig der östlichen Bebauung entlang der Straße "Heideweg" - "Am Alten Zoll".

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Klein Wesenberg wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn - Plangenehmigungsbehörde - vom 03. November 1986, Az.: 61/12 - 62.037 (4) genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Klein Wesenberg wurde rechtsverbindlich mit Beginn des 03. Dezember 1986.

Die Gemeindevertretung Klein Wesenberg beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 - 1. Änderung, Gebiet: Im Osten der Ortslage, rückwärtig der südlichen Bebauung entlang der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) und rückwärtig der östlichen Bebauung entlang der Straße "Heideweg", in der Sitzung der Gemeindevertretung Klein Wesenberg am 27. April 1989. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt nur baugestalterische Festsetzungen. Aus diesem Grunde ist hierzu kein förmliches Verfahren durchgeführt.

Die Gemeindevertretung Klein Wesenberg beschloß die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gebiet: Im Osten der Ortslage, rückwärtig der südlichen Bebauung entlang der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) und rückwärtig der östlichen Bebauung entlang der Straße "Heideweg" - "Am Alten Zoll", in der Sitzung der Gemeindevertretung Klein Wesenberg am 27. April 1989. Mit diesem Neuaufstellungsverfahren soll gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 4 sowie seine 1. Änderung aufgehoben werden.

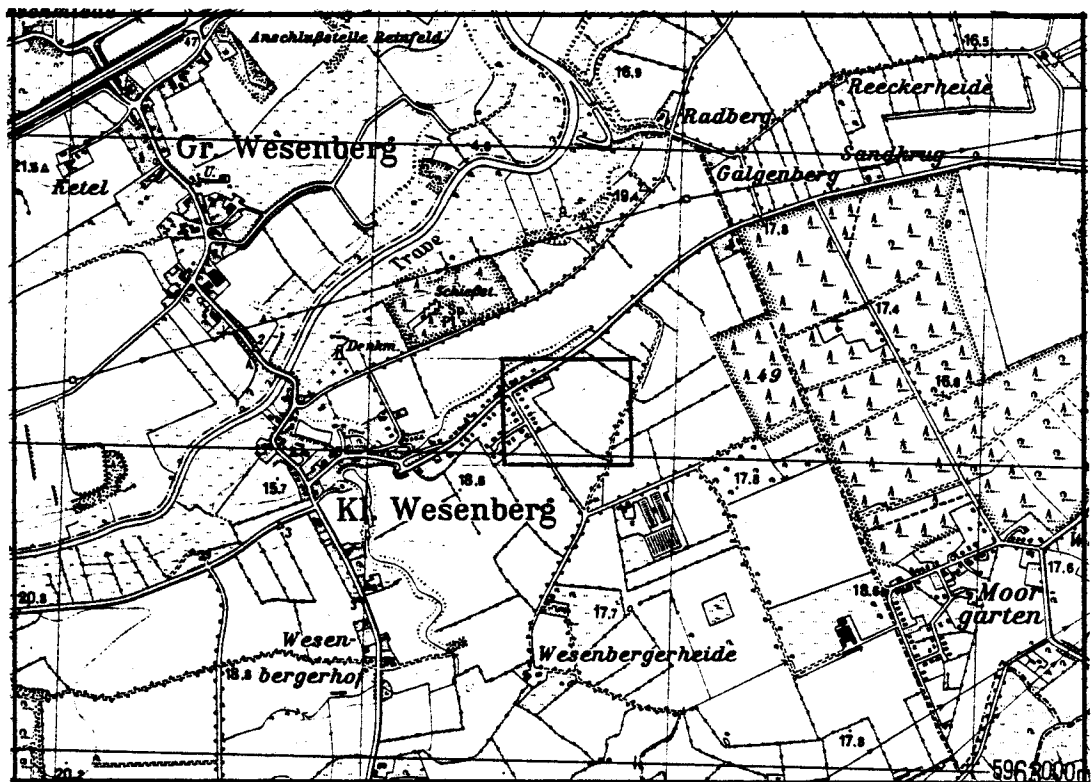
Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4 - Neuaufstellung - wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient ein Ausschnitt der Flurkarte 7 der Gemarkung Klein Wesenberg als Vergrößerung. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Klein Wesenberg wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich durchgeführten sechs Änderungen.

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

Übersicht M 1 : 25.000



Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um unbebaute Bauflächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzt waren.

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen: Als Verkehrsfläche die zu erstellende Straße "Am Alten Zoll" mit einer Fläche von ca. 0,19 ha, als Baufläche "Dorfgebiet" (MD den rückwärtig liegenden Grund-

stücksteil hinter der bestehenden Bebauung an der "Alte Dorfstraße" und dem "Heideweg" mit einer Fläche von ca. 0,86 ha, sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen - Gasversorgungstanks - mit einer Fläche von ca. 0,02 ha.

2. Gründe für die Aufstellung:

Im Zuge der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 4 ergaben sich sinnvolle Änderungsüberlegungen, insbesondere zur gemeinsamen Versorgung der Baugrundstücke mit Flüssiggas. Für die dafür notwendigen Flüssiggasbehälter war ein geeigneter Standort vorzuhalten, der in der bisherigen Grünfläche-Parkanlage gefunden ist. Gleichzeitig ergibt sich eine notwendige Verlegung der anderen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Transformatorstation und Müllgefäßstandplatz. Auch aus der privatrechtlichen Erschließung und der Baugrundstückseinteilung ergaben sich sinnvolle Änderungsüberlegungen, wenn auch nur im Detail. Dies führte zu der Überlegung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes.

Die wesentlichen Inhalte und Planungsvorgaben werden beibehalten, lediglich die überbaubaren Flächen der Baugrundstücke werden durch teilweise geringe Verschiebung der Baugrenzen in ihrer Bebaubarkeit verbessert.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für einen Teil der Grundstücke sind grundstücksbezogene überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke sind die überbaubaren Flächen durch über die Grundstücksgrenzen hinausgehende mindestens zweiseitige Baugrenzen begrenzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt.

Die Nutzung der Baugrundstücke ist mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,3 nach § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zur Höhenentwicklung und Gestaltung der baulichen Anlagen sind

wenige Festsetzungen getroffen.

Zur Verbesserung des Ortsbildes sind grün-gestaltende Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen des Schallschutzes aufgrund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) sind wegen des erheblichen Abstandes zur Straße und der damit verbundenen Reduzierung nicht erforderlich.

4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird durch die Neuanlegung der Straße "Am Alten Zoll" mit Anbindung an die "Alte Dorfstraße" erschlossen.

Der Ausbau dieser Straße ist in einem gegenüber der EAE 85 abgewandelten Regelquerschnitt vorgesehen.

Von der Einmündung in die Alte Dorfstraße her gesehen sind folgende Ausbauquerschnitte vorgesehen:

0,5 m befestigter Randstreifen, 1,5 m Fußweg, 3,0 m breiter Streifen als Straßenbegleitgrün mit Standort der Transformatorstation, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen und ca. 3,0 m breiter Streifen als Knickwall mit entsprechender landschaftsgerechter Bepflanzung.

Im Bereich der Baugrundstücke: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen und ca. 3,0 m breiter Streifen als Knickwall mit entsprechender landschaftsgerechter Bepflanzung.

Im Bereich beidseitiger Bebauung: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn, 0,5 m befestigter Randstreifen. Zum Wenden der Fahrzeuge ist die Anlegung eines Wendehammers mit 16,0 m Durchmesser vorgesehen. Im Bereich des Straßenknickes von 90 Grad ist eine Fahrbahnaufweitung vorgesehen.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist für das Plangebiet durch das Anlegen von Flächen für das Parken von Fahrzeugen im Bereich des Wendehammers mit insgesamt vier Parkplätzen vorgesehen. Hiervon ist einer in Längsaufstellung und drei in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Für insgesamt sechs Baugrundstücke ist die Erschließung durch 4,0 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist für das Plangebiet durch das bereits bestehende Versorgungsleitungssystem der Versorgungsträgers WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND REINFELD-LAND sichergestellt. Zusätzliche Einrichtungen sind nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an die zur Zeit errichtete zentrale Ortsentwässerung vorgesehen.

Bei der Oberflächenentwässerung sind die Belange des WBV Trave dahingehend zu berücksichtigen, daß ggf. die Einrichtung eines Sandfanges, bzw. Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich wird.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn-Lauenburg sichergestellt. Die Gemeinde ist Mitglied dieses Verbandes.

Im Bereich des Wendehammers ist auf der Nordseite eine Fläche für die Abfallentsorgung - Müllgefäßstandplatz - festgesetzt. Diese Fläche soll den Grundstücken Nr. 4 bis Nr. 7 zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen an den Leerungstagen der Müllabfuhr dienen. Hierdurch ist ein Einfahren der Müllfahrzeuge in die private Erschließung nicht erforderlich.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist eine Fläche für Versorgungsanlagen - Transformatorstation - festgesetzt.

Für den Bereich des Plangebietes ist die Einrichtung einer gemeinsamen Flüssiggasversorgung vorgesehen. Als Standort der Gasversorgungstanks ist der Bereich am Straßenknick im Plangebiet vorgesehen.

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

Wegen ggf. notwendiger Verlegung von Fernmeldkabeln ist das Fern-

meldeamt Lübeck, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit sechs Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

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 freie Landschaft die Anlegung eines knickähnlichen Pflanzstreifens mit 3,0 m Breite und 1,0 m Höhe als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.

Weiter wurde im Bereich der Straße "Am Alten Zoll" die Anpflanzung von insgesamt acht Einzelbäumen von mindestens 2,5 m Höhe der Arten Bergahorn, Feldahorn, Rotbuche, Steileiche oder Hainbuche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt.

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 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 (Umliegung 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 wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten überschläglich wie folgt ermittelt:

GEMEINDE KLEIN WESENBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 NEUAUFSTELLUNG

A. Grunderwerb	40.000,00 DM
B. Verkehrsflächen	129.500,00 DM
C. Straßenentwässerung (40 %)	16.000,00 DM
D. Straßenbeleuchtung	7.500,00 DM
E. Bepflanzung (Knick, Einzelbäume)	7.000,00 DM
	<hr/>
	200.000,00 DM
Planung und Abrundung	20.000,00 DM
	<hr/>
	220.000,00 DM
	=====

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

d. h. 22.000,00 DM

=====

F. Schmutzwasserkanalisation	60.000,00 DM
G. Regenwasserleitung (60 %)	24.000,00 DM
H. Wasserleitung	32.000,00 DM
	<hr/>
	116.000,00 DM
Planung und Abrundung	14.000,00 DM
	<hr/>
	130.000,00 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 Klein Wesenberg entsprechend der Durchführung der Planung in den künftigen Haushalten bereitgestellt. Ein erster Teilbetrag wird in dem Nachtragshaushalt 1989 entsprechend der Realisierung bereitgestellt.

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

8. Schluß:

Die Erschließung des Plangebietes über die Straße "Am Alten Zoll" im Osten der Ortslage direkt an die Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße)

ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Einmündung des Heideweges in die Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) ist verkehrlich nicht unproblematisch. Eine wesentliche Verbesserung durch bauliche Veränderungen ist unter Berücksichtigung der Vertretbarkeit nicht zu erreichen, sodaß es nicht geboten ist, durch die Schaffung zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Heideweg diesen Gefahrenpunkt zu verstärken. Auch ist ein direktes Abfließen des Verkehrs aus der Straße "Am Alten Zoll" in die übergeordnete Kreisstraße 7 sinnvoller als die zusätzliche Führung über den Heideweg mit ca. 160 m in bebauten Bereichen.

9. Hinweise:

Mit dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Klein Wesenberg wird die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie seine 1. Änderung aufgehoben.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 - Neuaufstellung - ist eine Flüssiggasversorgung der Baugrundstücke vorgesehen, hierzu sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Bei der Aufstellung des Flüssiggaslagerbehälters sind folgende sicherheits- und brandschutztechnische Anforderungen, mitgeteilt vom Kreis Stormarn, zu beachten und einzuhalten:

Oberirdisch und unterirdisch außerhalb von Gebäuden aufgestellte ortsfeste Behälter bedürfen einer Schutzzone, die dem Schutz der Behälter vor Gefahren von außen und sogleich dem Schutz der Umgebung vor Gefahren durch die Behälter dient. Sie darf sich nicht auf Nachbargrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen erstrecken.

Die Schutzzone für Behälter oder Behältergruppen ist durch folgende Mindestabstände zu begrenzen:

bis 500 l Gesamtrauminhalt = 5 m

über 500 bis 5.000 l Gesamtrauminhalt = 5 m

über 5.000 l Gesamtrauminhalt = 10 m.

Die Begrenzung der Schutzzone wird im Grundriß von den Stellen aus gemessen, an denen betriebsmäßig oder durch Undichtigkeiten an den Armaturen Gas ausströmen kann. Bei oberirdisch aufgestellten Behältern muß außerdem von den Behälterwandungen und den blindgeschlossenen Behälteranschlüssen ein Abstand von mindestens der Hälfte der vorgenannten Maße vorhanden sein.

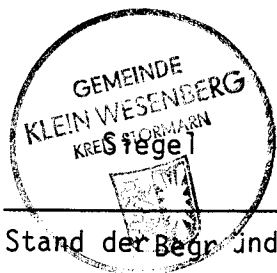
Die Schutzzone erstreckt sich bis zu einer Höhe von 1 m über dem Behälterscheitel.

Innerhalb der Schutzzone und oberhalb des Behälters dürfen keine Fenster oder ähnliche Öffnungen vorhanden sein.

Darüber hinaus sind die sicherheits- und brandschutztechnischen Anforderungen der entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die vorstehende Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Gebiet: Im Osten der Ortslage, rückwärtig der südlichen Bebauung entlang der Kreisstraße 7 (Alte Dorfstraße) und rückwärtig der östlichen Bebauung entlang der Straße "Heideweg" - "Am Alten Zoll" -, der Gemeinde Klein Wesenberg wurde von der Gemeindevertretung Klein Wesenberg gebilligt in ihrer Sitzung am 31. Oktober 1989.

Klein Wesenberg, den 07.11.1989



Albrecht von Popen
2. stellv. Bürgermeister

Stand der Begründung: Juni 1989; Okt. 1989;