

GEMEINDE WESTERAU KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000
BEBAUUNGSPLAN NR. 3-A
ORTSTEIL AHRENSFELDE
BAUGEBIET: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung
in die Bundesstraße 208 - Ostteil.

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

GEMEINDE WESTERAU

KREIS STORMARN

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3-A
der Gemeinde Westerau
Ortsteil Ahrensfelde

Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung
in die Bundesstraße 208 - Ostteil.

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3-A der Gemeinde Westerau, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Ostteil, wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner ersten Änderung.

Die Gemeindevertretung Westerau beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208, in ihrer Sitzung am 3. Dezember 1979.

Es war beabsichtigt, durch eine teilweise Vorweggenehmigung des östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes, der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3-A, eine Realisierung des Planvorhabens in zwei Abschnitten durchzuführen. Aufgrund notwendiger Überarbeitungen im Westteil des Plangebietes, jetzt Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 3-B, beschloß die Gemeindevertretung Westerau in ihrer Sitzung am 13. April 1981 die Teilung des Plangebietes in zwei Bebauungspläne entsprechend der ursprünglich vorgesehenen Teilbereiche.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3-A, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Ostteil, umfaßt eine Teilfläche der Parzelle 24/4, sowie den angrenzenden Bereich der Kreisstraße 8 (Teilfläche der Parzelle 96/55).

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52, 2061 Meddewade beauftragt.

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Durch den Bebauungsplan Nr. 3-A, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Ostteil, werden für die Gemeinde Westerau insgesamt 6 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt.

Die Baugrundstücke sollen zur Deckung des in der Gemeinde Westerau vorhandenen örtlichen Baulandbedarfes verwendet werden und sollen nur an Bewerber aus der Gemeinde Westerau vergeben werden. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft erworben worden und wird von dieser erschlossen. Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich an Bewerber aus Westerau auf Vorschlag der Gemeinde.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die zukünftige Bebauung soll entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern zu bebauen erfolgen. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen sind durch textliche Festsetzung mit einer Mindestgröße von 700 qm festgesetzt.

Für das gesamte Baugebiet werden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind von 28 Grad bis 48 Grad Neigung festgesetzt, Gara-

gen und Anbauten sind jedoch mit Flachdach zulässig. Als weitere baugestalterische Festsetzung ist zur Fassadengestaltung nur Sichtmauerwerk zulässig, für untergeordnete Bauteile wie Giebel, Sockel und Brüstungen sind jedoch andere Materialien 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

Südlich des Baugebietes führt die Kreisstraße 8 in ost-westlicher Richtung entlang und mündet im Bereich des Plangebietes des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-B in die Bundesstraße 208.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Anbaufreien Strecke entlang der Kreisstraße 8. Für die Unterschreitung der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche liegt eine Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Lübeck vor, sodaß die von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit 10 m entlang der befestigten Fahrbahnkante des jetzigen Ausbaues der Kreisstraße 8 im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Bei einem künftigen Ausbau der Kreisstraße 8 ist folgender Ausbauquerschnitt von Nord nach Süd vorgesehen: Gehweg 1,75 m, Fahrbahn 6,50 m und Radweg 2,75 m.

Aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Bereich ist es vorgesehen, den Bereich des Baugebietes nicht direkt durch die Kreisstraße 8 zu erschließen. Durch textliche Festsetzung

ist vorgesehen, daß die Grundstücke Nr. 1 und 6 keine Grundstückszufahrt von der Kreisstraße 8 erhalten.

Das Baugebiet wird durch die Anlegung einer in nördlicher Richtung von der Kreisstraße 8 abgehenden Wohnstraße "Stichstraße" erschlossen. Die Wohnstraße ist in folgendem Ausbau vorgesehen: 0,75m überfahrbarer Randstreifen, 4,00 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen und 1,50 m Fußweg. der am Ende liegende Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 12,50 m vorgesehen. Die Grundstückszufahrten für die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 sind durch Festsetzung zusammengelegt. Durch die Wohnstraße werden die vorgesehenen Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 6 verkehrlich direkt erschlossen.

Die vorgesehenen Grundstücke Nr. 7 bis Nr. 9 des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 3 - B werden durch ein von der Wohnstraße nach Westen abgehendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,20 m erschlossen.

Der ruhende Verkehr für das Baugebiet wird durch Anlegung einer Fläche für das Parken von Fahrzeugen mit insgesamt 4 Parkplätzen in Längsaufstellung entlang der Wohnstraße geordnet. Dieser Nachweis gilt gleichzeitig für das Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3-B, da eine Anordnung von entsprechenden Flächen entlang der Kreisstraße im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 208 nicht zu vertreten ist.

2.2 Wasserversorgung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Wasserbeschaffungsverbandes Reinfeld-Land sichergestellt.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3-A, sowie des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-B ist als Übergangslösung durch Anlegung einer vollbiologischen Gebietskläranlage bis zur Erstellung einer zentralen Ortsentwässerung vorgesehen.

Der Standort der geschlossenen, vollbiologischen Gebietskläranlage ist im Osten des Plangebietes vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die vorhandene Altbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße 8 auch an die neu zu erstellende Anlage anzuschließen.

Das Entsorgungsleitungssystem in der Wohnstraße ist so zu verlegen, daß ein Anschluß an ein künftiges zentrales Ortsentwässerungssystem möglich ist.

2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stromarn sichergestellt. Aufgrund des vorhandenen Wendehammers am Ende der Wohnstraße besteht keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, daher ist in der Südwestecke des vorgesehenen Grundstückes Nr. 1 eine Fläche von ca. 10 qm als Fläche für das Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt. Diese Fläche dient den vorgesehenen Grundstücken Nr. 1 bis Nr. 6, sowie den vorgesehenen Grundstücken Nr. 7 bis Nr. 9 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. 3-B zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen an den Leerungstagen der Müllabfuhr. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Stichstraße ist somit nicht erforderlich.

2.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer

Energie ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswag sichergestellt. Östlich der Baugrundstücke, nördlich der Kreisstraße 8 ist die Errichtung einer Transformatorenstation in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Schleswag vorgesehen. Es ist hierfür eine Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen - - Transformatorenstation - festgesetzt.

2.6 Versorgung mit Gas

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

2.7 Telefonversorgung

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

3. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird der am nordöstlichen Rande des Baugebietes befindliche Knick gemäß § 9 (1) 25b BBauG als zu erhaltende Bepflanzung (Knick) festgesetzt.

Weiter ist es vorgesehen, im Norden und Osten des Baugebietes als Abschluß zur Freien Landschaft eine dreireihige, knickähnliche Anpflanzung neu zu erstellen. Hierzu ist ein ca. 1,0 m hoher Wall aufzuschütten und eine landschaftsgerechte Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG neu anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Um eine landschaftsgerechte Anpflanzung sicherzustellen, dürfen hier in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn nur folgende Arten von Bäumen und Sträuchern angepflanzt werden:

Als Grundbepflanzung: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere.

Zur Auflockerung mit abfallender Häufigkeit: Hundsrose, Filzrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Bergahorn, Feldahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarz-erle.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den künftigen Grundstückseigentümern spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes vorzunehmen.

4. 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 Bundesbaugesetzes (Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

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

5. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung der Baugebiete nördlich der Kreisstraße 8 ist als gemeinsame Maßnahme für die Bereiche der Bauungspläne Nr. 3-A und Nr. 3-B vorgesehen, daher wird die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten in beide Begründungen übernommen.

Für die Erschließung der Plangebiete 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 (Verkehrsfläche)	12.000 DM
B. Verkehrsfläche	40.000 DM
C. Straßenentwässerung (40%)	24.000 DM
D. Straßenbeleuchtung	7.500 DM
	<hr/>
	83.500 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde Westerau gemäß § 129 BBauG
10 % des Beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 8.350 DM
=====

Entsprechend der vorgesehenen Durchführung des Planvorhabens wird ein Teil der benötigten Mittel im Nachtragshaushalt 1981 bereitgestellt. Weitere Mittel werden im folgenden, bzw. den der weiteren Plandurchführung entsprechenden Haushalten bereitgestellt.

E. Schmutzwasserkanalisation und Gebietskläranlage	160.000 DM
F. Regenwassersiel (60%)	36.000 DM
G. Wasserversorgung	20.000 DM
H. Anpflanzstreifen	9.000 DM
J. Müllbehälterplatz	1.000 DM
K. Grunderwerb (Gebietskläranlage)	2.000 DM
	<hr/>
	228.000 DM
	=====

Die Kosten zu E. bis K. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Diese Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - A,
Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreis-
straße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Ostteil,
wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung
Westerau am 13. April 1981.

Westerau, den 14. Juli 1981

Siegel

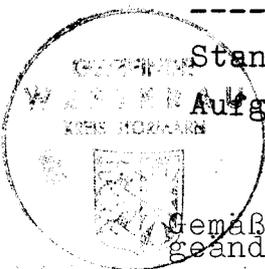


J. Blunck

(Bürgermeister)

Stand der Begründung: 13. April 1981;

Aufgestellt durch:



ML-PLANUNG
GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG MBH
ALTE DORFSTR. 52 TEL. 0465115712
2061 MEDDEWADE

Genäß Genehmigungsverfügung Seite 4, 2. Absatz, 4. Zeile
geändert: 0,75 m überfahrbarer ... *H. Blunck*