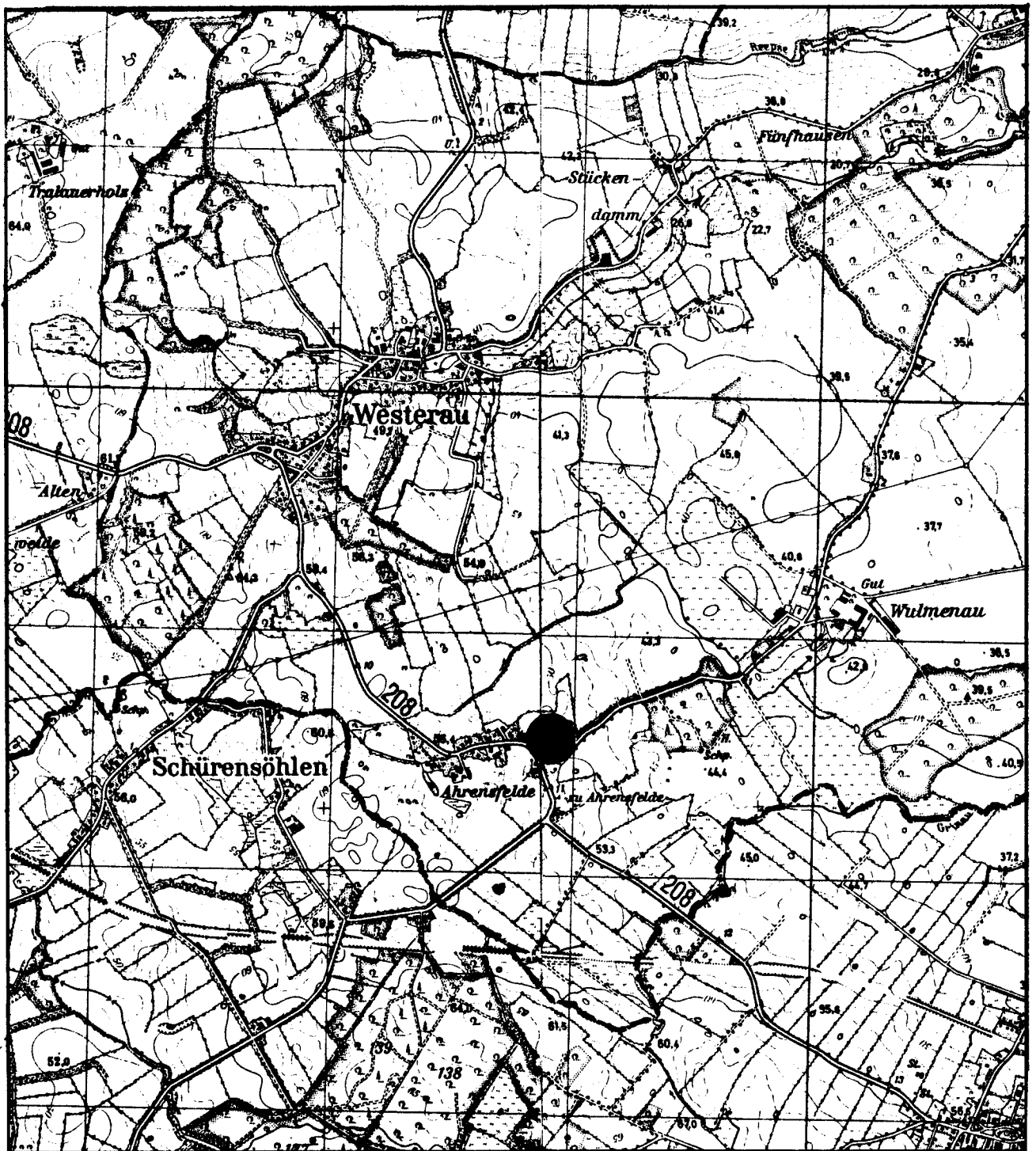


GEMEINDE WESTERAU KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3-B

ORTSTEIL AHRENSFELDE

BAUGEBIET: Nördlich der Kreisstrasse 8 -

- Einmündung in die Bundesstrasse 208-Westteil

**ML-PLANUNG · GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG M B H**

2061 MEDDEWADE ALTE DORFSTRASSE 52 / 2400 LÜBECK ERLKAMP 2A

# GEMEINDE WESTERAU

KREIS STORMARN

## B E G R Ü N D U N G

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

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

### Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3-B der Gemeinde Westerau, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Westteil, 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 eines Teilbereiches des Bebauungsplanes eine Realisierung des Planvorhabens in zwei Abschnitten durchzuführen. Aufgrund notwendiger Überarbeitungen im Westteil des Plangebietes 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-B, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Westteil, umfaßt eine Teilfläche der Parzelle 24/4, die Parzellen 24/5 und 24/6, sowie den Einmündungsbereich der Kreisstraße 8 in die Bundesstraße 208.

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-B, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Westteil, werden für die Gemeinde Westerau insgesamt 5 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 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, für die vorgesehenen Grundstücke Nr. 7 bis 9 nur mit Einzelhäusern, für die vorgesehenen Grundstücke Nr. 10 und 11 in offener Bauweise 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. Die Grundstücke sind in unterschiedlichen Zuschnitten von ca. 750 qm bis rd. 1000 qm vorgesehen, um möglichen Wünschen der Bauplatzbewerber entsprechen zu können.

Für das gesamte Baugebiet werden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen

sind von 28 Grad bis 48 Grad Neigung festgesetzt, Garagen und Anbauten sind jedoch mit Flächdach 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 in die Bundesstraße 208.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Anbaufreien Strecke entlang der Kreisstraße 8. Für die Unterschreitung der von der Bebauung freizuhaltenden 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. Die Grundstücke Nr. 7 bis 9

werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Fortführung in den Bereich des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 3-A mit Anschluß an die dort vorgesehene Stichstraße erschlossen. Die Grundstücke Nr. 10 und 11 werden gleichfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluß an die Kreisstraße 8 erschlossen. Durch textliche Festsetzung ist vorgesehen, daß die Grundstücke Nr. 9 und 10 keine Grundstückszufahrt von der Kreisstraße 8 erhalten.

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 "Stichstraße" innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-A für beide Plangebiete geordnet, da die Anordnung von entsprechenden Flächen entlang der Kreisstraße im Einmündungsbereich 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 innerhalb der Kreisstraße 8 sichergestellt.

## 2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 3-B, sowie des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-A 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 des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-A vorgesehen. Es

ist beabsichtigt, die vorhandene Altbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße 8 auch an die neu zu erstellende Anlage anzuschließen.

2.4 Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn sichergestellt. Aufgrund des vorgesehenen Wendehammers am Ende der Stichstraße im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-A besteht keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, daher ist im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Kreisstraße 8 im Bebauungsplan Nr. 3-A eine Fläche zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt. Diese Fläche dient den vorgesehenen Grundstücken Nr. 1 bis 6 des Bebauungsplanes Nr. 3-A, sowie den vorgesehenen Grundstücken Nr. 7 bis 9 des Bebauungsplanes Nr. 3-B zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen an den Leerungstagen der Müllabfuhr.

#### 2.5 Versorgung mit elektrischer Energie:

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Schlesweg sichergestellt. Die Errichtung einer Transformatorstation ist im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 3-A vorgesehen.

#### 2.6 Versorgung mit Gas

Eine Versorgung mit Gas für das Baugebiet 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 ist im Nordwesten des Baugebietes als Abschluß zur freien Landschaft eine dreireihige, knickähnliche Anpflan-

zung neu zu erstellen. Hierzu ist ein ca. 1.0 m hoher Wall aufzuschütten und eine landschaftsgerechte Bepflanzung gemäß § 9 (1) 25 a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25 b 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, Bergahorn, Feldahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39 b (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.

Besondere Maßnahmen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3-B nicht vorgesehen, lediglich für die Parzellen 24/5 und 24/6 ist eine Umlegung entsprechend der Darstellung der künftigen Grundstücksgrenzen gemäß §§ 45 ff BBauG vorgesehen.

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

#### 5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr.3-B liegt nordöstlich der

Bundesstraße 208 als einzige für das Baugebiet zu betrachtende Lärmquelle.

Von dieser Lärmquelle gehen schädliche Immissionen aus. Aufgrund einer Ermittlung liegen die Tagwerte bei ca. 57 dB (A), also im zulässigen Bereich, da für Dorfgebiete ein Planungsrichtpegel von 60 dB (A) als Tagwert gilt.

Nachts wird der zulässige Wert des Planungsrichtpegels von 45 dB (A) um ca. 5 dB (A) überschritten. Diese Überschreitung des zulässigen Planungsrichtpegels um ca. 5 dB (A) betrifft die vorgesehenen Grundstücke Nr. 9; 10 und 11. Hierfür sind Schalldämmmaßnahmen an den künftigen Gebäuden durchzuführen.

Durch textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) 24 BBauG sind die durchzuführenden Schalldämmmaßnahmen als passiver Schallschutz an den künftigen Gebäuden entsprechend festgesetzt.

#### 6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Baugebietes nördlich der Kreisstraße 8 ist als gemeinsame Maßnahme für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Ne. 3-A und 3-B vorgesehen, daher wird die überschlägliche Ermittlung 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 |
|                                 | <hr/>     |
| Übertrag                        | 52.000 DM |



|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Übertrag                      | 52.000 DM |
| C. Straßenentwässerung (40 %) | 24.000 DM |
| D. Straßenbeleuchtung         | 7.500 DM  |
|                               | <hr/>     |
|                               | 83.500 DM |
|                               | =====     |

Davon trägt die Gemeinde Westerau gemäß § 129 BBauG  
40 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 8.350 DM

Entsprechend der vorgesehenen Durchführung des Planvorhabens wird ein Teil der benötigten Mittel im Nachtragshaushalt 1981, bzw. im Haushalt 1982 bereitgestellt. Weitere Mittel werden im folgenden, bzw. den der weiteren Plandurchführung entsprechenden Haushalten bereitgestellt.

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

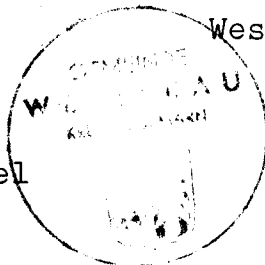
Die Kosten zu E. bis K. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Diese Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

---

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 - B, Ortsteil Ahrensfelde, Baugebiet: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Westteil, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Westerau am 12. August 1981

Westerau, den 25. August 1981

Siegel



H. Blunck  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: 2. Juli 1981  
12. Aug. 1981

Aufgestellt durch:

ML-PLANUNG  
GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG MBH  
ALTE DORFSTR. 52, TEL. 04531/5712  
2061 MEDDEWADE