

**STADT BARGTEHEIDE  
 BEGRÜNDUNG  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 6  
 3. ÄNDERUNG**

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 6  
der Stadt Bargteheide

Gebiet: Schlehenbusch Nr. 2, Hasselbusch, ungerade Nr. 7 bis  
Nr. 27, Ellernbusch Nr. 14, Am Dornbusch Nr. 14 und  
Nr. 17.

Inhalte:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen
6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
9. Besondere Hinweise

Vermerk: Beschluß über die Begründung

### 1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 6 der seinerzeitigen Gemeinde Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 13. März 1963, Az.: 310b - 313 - 04 - 15.06 (6) genehmigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 18. Mai 1976, Az.: IV 810d - 813/04 - 62.6 (6) genehmigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 21. April 1977.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Bargteheide wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 15. Januar 1986, Az.: 61/12 - 62.006 (6.2) genehmigt. Der Plan wurde mit der Bewirkung der Bekanntmachung rechtsverbindlich am 06. Mai 1986.

Die Stadtvertretung Bargteheide beschloß die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: Schlehenbusch Nr. 2, Hasselbusch, ungerade Nr. 7 bis Nr. 27, Ellernbusch Nr. 14, Am Dornbusch Nr. 14 und Nr. 17 in ihrer Sitzung am 04. Oktober 1990.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die ML-PLANUNG Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Montage und Abzeichnung aus den entsprechenden Rahmenkarten im Maßstab 1 : 1.000. Die Höhenlinien wurden, soweit darstellbar aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

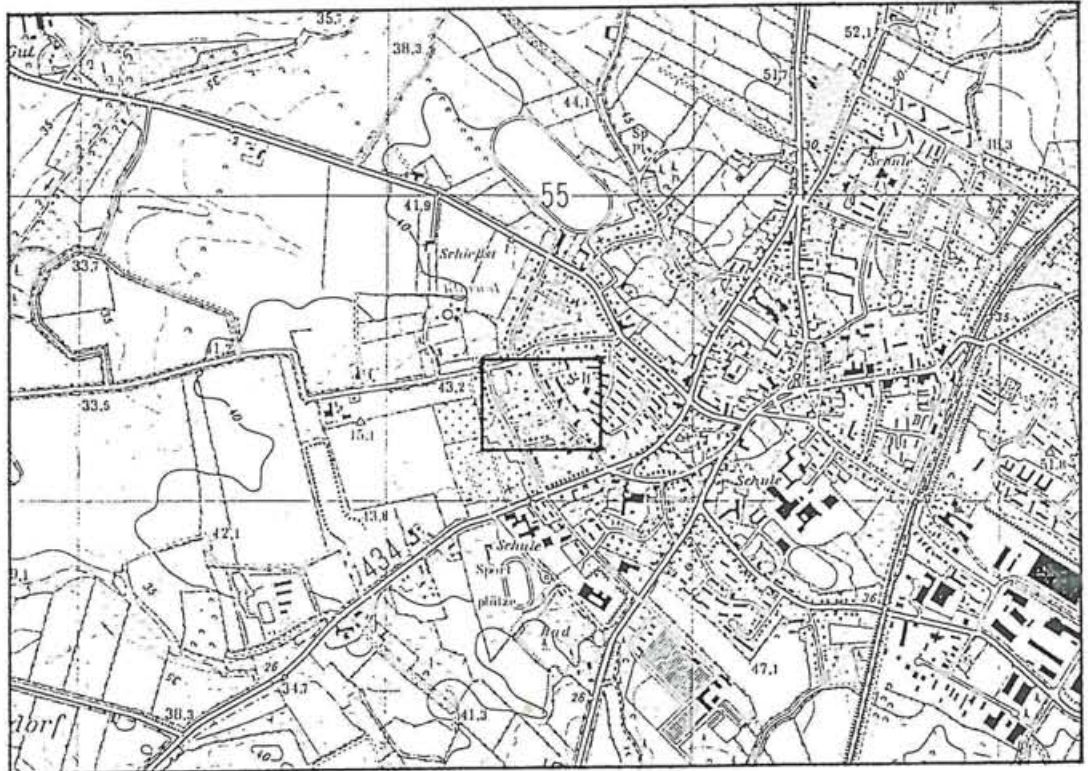
Der Bebauungsplan Nr. 6 - 3. Änderung der Stadt Bargteheide wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich wirksamen Änderungen.

Bei den Bauflächen handelt es sich um eine Straßenrandbebauung entlang der bisherigen Erschließungsstraßen, wobei für einzelne Grundstücke bereits eine weitere Bebauung im rückwärtigen Grund-

stücksbereich besteht.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab M 1 : 25.000 der topographische Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entsprechend dargestellt.

#### Übersicht M 1 : 25.000



-Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfaßt im wesentlichen folgende Flächen:

Als Bauflächen "Reines Wohngebiet" (WR) die gesamten Bauflächen mit einer Fläche von ca. 1,39 ha. Als Verkehrsflächen einen Teil der Straße "Am Dornbusch" mit einer Fläche von ca. 0,04 ha. Als Flächen für Versorgungsanlagen eine bestehende Transformatorstation an der Straße Am Dornbusch.

## 2. Gründe für die Aufstellung:

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll überprüft werden, inwieweit weitere rückwärtige Bebauungen möglich sind. Hierbei soll eine grundstücksbezogene Bebauung entwickelt werden, wobei die Erschließungen, soweit realisierbar, auf vorhandene Grundstückszufahrten zu legen sind. Bisher grundstücksübergreifende, überbaubare Flächen sind auf eine Grundstücksbezogenheit abzustellen.

Durch diese Planungsziele soll dem Gebiet eine verträgliche weitere bauliche Entwicklung gegeben werden, wobei gleichzeitig eine Vereinheitlichung der Ausnutzung der Grundstücke durch gleiche Grundflächen- und Geschoßflächenzahl sichergestellt wird, weil die bisher geltend unterschiedlich festgesetzten Ausnutzungen nicht mehr Planungsziel sind.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Für den Plangebietsbereich sind für den bereits bebauten Teil wie auch für die nunmehr im rückwärtigen Bereich der Grundstücke vorgesehenen zu bebauenden Teil überbaubare Flächen durch Baugrenzen geschlossen umgrenzt festgesetzt. Für einzelne Grundstücke sind grundstücksübergreifende überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger, nur mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern zu bebauenden Bauweise festgesetzt. Die Nutzung der Bauflächen ist für das Plangebiet einheitlich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschloßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen:

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird durch die bereits bestehenden Straßen Schlehenbusch, Hasselbusch, Ellernbusch und Am Dornbusch verkehrlich erschlossen. Die übrigen Erschließungsmaßnahmen sind vorhanden, sodaß keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Für die neu geschaffenen überbaubaren Flächen der Grundstücke Ellernbusch Nr. 14 und Am Dornbusch Nr. 14 und Nr. 17 ist eine direkte Anbindung an die vorhandenen Straßen vorgesehen. Für die übrigen neu geschaffenen überbaubaren Flächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundstücksbezogen sichergestellt werden. Hierbei werden dieses privaten Erschließungsrechte auf die vorhandenen Grundstückszufahrten gelegt, sodaß außer den vorgenannten drei neuen Zufahrten keine weiteren entstehen sollen.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist durch die bereits in den angrenzenden Straßen bestehenden Flächen für das Parken von Fahrzeugen hinreichend sichergestellt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch das bestehende, ausreichend leistungsfähige Versorgungsnetz des Versorgungsträgers vom Wasserwerk Bargteheide der STADT BARGTEHEIDE sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bereits in den angrenzenden Straßen bestehende Entsorgungsleitungssystem der Stadt zum zentralen Klärwerk sichergestellt. Es wird davon ausgegangen, daß durch die sich ergebende geringfügige, sich über Jahre erstreckende bauliche Erweiterungen keine unverträglichen Belastungen der Kläranlage gegeben sind.

Die Abfallbeseitigung ist durch den ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND STORMARN-LAUENBURG, in dem die Stadt Mitglied ist, sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung ist durch bereits bestehende, hinreichend leistungsfähige Vorflutsysteme sichergestellt. Für die Verbesserung des Oberflächenwassers bestehen bereits teilweise Regenwasserrückhaltebecken und Absetzbecken.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende elektrische Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers SCHLESWAG AG sichergestellt. Über die bestehende Transformatorenstation hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Stadt Bargteheide ist an das Ortsnetz Bargteheide der DEUTSCHEN BUNDESPOST - TELEKOM angeschlossen.

Wegen gegebenenfalls notwendiger Verlegung von Fernmeldekabeln ist das FERNMELDEAMT LÜBECK, Postfach 555, 2400 Lübeck 1 nach Möglichkeit 6 Monate vor Beginn von Baumaßnahmen über deren Einzelheiten zu unterrichten.

Die Versorgung mit Erdgas wird durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers HAMBURGER GASWERKE GmbH sichergestellt.

Zur Entlastung der Vorflut des Oberflächenwassers wird für die neu zu errichtenden Gebäude eine, wenn möglich, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Hierbei sollte versucht werden, zu mindest das separat aufzufangende Dachflächenwasser des jeweiligen Grundstückes zu versickern.

~~Für die rückwärtig liegenden und jeweils durch ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht erschlossenen Baugrundstücke wird die gesonderte Festsetzung von grundstücksbefreigten Müllgefäßstandplätzen als nicht unbedingt erforderlich angesehen. Es wird davon ausgegangen, daß zum Leerungstage der Müllabfuhr die betreffenden Mülltonnen des rückwärtigen Grundstückes entsprechend abgestellt werden können, sodaß ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die privaten Erschließungswege nicht erforderlich ist.~~





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

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird durch keine unvertretbaren Beeinträchtigungen berührt. Es sind daher keine besonderen Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen und Beeinträchtigungen vorzusehen.

#### 6. Maßnahmen zum Schutze vorhandener Bepflanzung:

Für die Erhaltung und zum Schutze vorhandener Bepflanzung sind von wenigen Ausnahmen abgesehen für vorhandene Einzelbäume nach § 9(1)25b BauGB entsprechende Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Sie sind auf Dauer zu erhalten und entsprechend ihrer Eigenart zu pflegen. Die zu berücksichtigenden Einzelbäume sind eingemessen und in die Katasterkarte der Planzeichnung übertragen.

#### 7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

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

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Stadt nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) 1986 (Umlegung gemäß § 45ff BauGB, Grenzregelung gemäß § 80ff BauGB, bzw. Enteignung gemäß § 85ff BauGB) eingeleitet.

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

#### 8. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Plangebietes ist durchgeführt und abgeschlossen. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Hiernach ergeben sich keine zu ermittelnden Erschließungskosten.

#### 9. Besondere Hinweise:

Für das Wasserwerk Bargteheide finden Vorarbeiten zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes statt. Hiernach wird der Plangeltungsbereich voraussichtlich im Bereich der weiteren Schutzzonen liegen, sodaß auf die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung - VAwS) vom 24.06.1986 die künftigen Bauherren aufmerksam zu machen sind. Unter Beachtung von § 14 der Anlagenverordnung (VAwS) wird empfohlen, auch die Einhaltung der Vorschriften für Anlagen in Schutzgebieten nach § 15 VAwS zu fordern.

Zur Frage der baugeschichtlichen Bedeutung der Gebäude Hasselbusch Nr. 7, Nr. 21 und Nr. 15 werden diese aus baugeschichtlicher Sicht für nicht so bedeutsam angesehen, alsdaß sie als erhaltenswert festzusetzen sind.

---

#### Vermerk:

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 - 3. Änderung, Gebiet: Schlehenbusch Nr. 2, Hasselbusch, ungerade Nr. 7 bis Nr. 27, Ellernbusch Nr. 14, Am Dornbusch Nr. 14 und Nr. 17 der Stadt Bargteheide wurde von der Stadtvertretung Bargteheide gebilligt in ihrer Sitzung am 26. Februar 1992/ 12. Nov. 1992 - 1



Bargteheide, den 14, April 1992

(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: September 1990; Oktober 1990; Februar 1991;  
September 1991; April 1992;