

Baugebiet: Gewerbegebiet Schönningstedt - Bebauungsplan Nr. 52 -

Begründung zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde von der Gemeindevertretung Schönningstedt in der Sitzung am 11. Oktober 1962 als Satzung beschlossen.

I. Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, erstreckt sich auf einen Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Schönningstedt.

In technischer Hinsicht ist der Bebauungsplan aus dem Aufbauplan, den die Gemeinde nach den §§ 5 bis 7 des Schleswig-Holsteinischen Aufbaugesetzes aufgestellt hat, entwickelt worden. Der Aufbauplan ist nach § 173 des Bundesbaugesetzes als Flächennutzungsplan im Sinne des Bundesbaugesetzes am 29.6.1961 übergeleitet.

Zu diesem Erläuterungsbericht gehört als Bestandteil der Plan vom 20.6.1961, der die Aufschrift trägt:

Bebauungsplan Nr. 2 Gewerbegebiet Reinbek-Glinde-Schönningstedt
Kreis Stormarn, M. 1:2000, aufgestellt nach § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente eine vom Katasteramt Bad Oldesloe am 27. Januar 1961 angefertigte Abzeichnung der Katasterkarte im Maßstab 1:2000.

II. Grenze des Bebauungsplangebietes

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind in dem Plan durch einen violetten Farbstreifen kenntlich gemacht.

Die Grenze stimmt am Südrand mit der Gemeindegrenze überein. Es schließt hier der Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Reinbek an. Das Gebiet umfaßt die im Flächennachweis aufgeführten, mit einer violetten Umrandung versehenen Grundstücke, und zwar sowohl die bebauten als auch die unbebauten Teile. Die im Gebiet liegenden, der Gemeinde gehörenden öffentlichen Straßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie Flächen des sonstigen öffentlichen Bedarfs sind mit eingeschlossen.

Der Plan umfaßt außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes nachrichtlich die Planung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Stadt Reinbek und des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Glinde.

III. Beteiligte Grundeigentümer:

Die Eigentümer der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt (Stand v. 27.1.1961). Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis (Flächennachweis) aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und Flächengrößen enthält. Die Eigentumsgrenzen sind in dem Plan mit gelben Farbstrichen angegeben, die neu geplanten Eigentums- bzw. Grundstücksgrenzen sind rot, wegfallende Grenzen sind mit kleinen roten Kreuzen gekennzeichnet.

Die Neuparzellierung der Gewerbeflächen ist nur soweit eingetragen, wie sie z.Zt. der Planaufstellung durch seitens der Grundstückseigentümerin, der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn m.b.H., getätigte Vertragsabschlüsse festliegen. Im übrigen sollen die noch zum Verkauf ausstehenden Parzellen nicht kleiner als ca 2000 qm und nicht grösser als ca 20.000 qm ausgewiesen werden.

IV. Ausweisung der Verkehrs- und Erholungsflächen und der sonstigen Flächen für den öffentlichen Bedarf

V Straße Siehe Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan. Die Straßenprofile sind auf dem Plan vermerkt, im M. 1:2000 sind nur die Fahrbahnen von den Flächen anderer Nutzungsarten (Fußwege, Radwege, Schutzstreifen etc.) getrennt dargestellt. Die Haupteerschließungsstraße vom Gliner Weg A erhält eine Gesamtstrassenbreite von 17,00 m, die Straße B, die in das noch nicht erschlossene Gebiet der Gemeinde Glinde führt, eine Gesamtstrassenbreite von 14,00 m.

V. Verkehrseinrichtungen:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Verkehrseinrichtungen vorgesehen, da der erforderliche Omnibusverkehr sich auf den Gliner-Weg beschränkt und dort auch die notwendigen Haltebuchten etc. vorgesehen werden müssen.

VI. Entwässerungs- und Versorgungsleitungen:

Die Planung der Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung obliegt dem Ing.Büro Weise in Lübeck. Die Durchführung wird vom Stadtbauamt Reinbek beaufsichtigt, wo auch die Planungen eingesehen werden können. Die Planung der elektrischen Versorgung obliegt der E-Werk Reinbek-Wentorf GmbH. Grundsätzlich sollen alle elektr. Leitungen unterirdisch als Kabel verlegt werden.

VII. Nutzungsart und Nutzungsgrad der Grundstücke

Die in der Landesbauordnung § 44 E-Gebiete (Gewerbegebiete) festgelegten Bestimmungen sind einzuhalten, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist.

Abweichend von der LBO wird die Ausnutzungsziffer (Summe der Geschosflächen ohne Keller) auf 0,8 festgelegt. Die Bebauung kann ein- und zweigeschossig (Traufhöhe 6,00 m) erfolgen, im Einzelfalle können Gebäude bis zu 4 Geschossen (Traufhöhe 12,00 m) errichtet werden.

Für die Erteilung der Ausnahmegenehmigungen (auch für höher gezogene Schornsteine, Fördertürme etc.) ist das Kreisbauamt Bad Oldesloe zuständig.

Die im Bebauungsplan als Vorgartenflächen ausgewiesenen Flächen an der Hauptaufschließungsstraße, Straße A, Ostseite 15,00 m, Westseite 10,00 m, an der Straße B beidseitig 10,00 m, müssen mindestens zu 60% gärtnerisch gestaltet werden, die restlichen 40% können für Auffahrten und KFZ-Abstellplätze in Anspruch genommen werden. Bauten, wie z.B. Pförtnerhäuser, Garagen, etc. sind auf diesen Flächen nicht zugelassen. Der seitliche und rückwärtige Grenzabstand der Gebäude richtet sich nach der LBO §§ 49-52, jedoch ist unbeschadet dieser Bestimmungen eine an der Nord- und Ostgrenze des Gewerbegebietes entlang ausgewiesene Fläche von 5,0 m bzw. 15,00 m, die im Bebauungsplan schraffiert dargestellt ist, von der Bebauung freizuhalten und von den jeweiligen Grundstückseignern mit Busch- und Baumbepflanzung zu versehen.

VIII. Einzelheiten der Bebauung:

1. Architektonische Gestaltung

Die Außenflächen aller Gebäude sind aus hellgelben Klinkern und Vormauersteinen zu errichten, wobei einzelne Bauteile oder auch Baukörper in anderen Materialien ausgeführt sein können.

Die Dachflächen sollen flach geneigt sein (unter 10°). Schornsteine, auch Entlüftungsschornsteine, müssen, wenn sie frei stehen oder die Dachfläche mehr als 1 m überragen, massiv ausgeführt werden. Metallrohre sind nicht zulässig.

2. Die Vorgartengestaltung

Die Vorgärten sind vorwiegend mit Rasenflächen, Blumenbeeten und Ziersträuchern, an geeigneten Stellen auch mit größeren Bäumen gärtnerisch anzulegen. Für Auffahrten und Abstellplätze darf höchstens 40% der ausgewiesenen Vorgartenfläche genutzt werden. Überdachte Fahrradständer und Abstellplätze, Garagen, Pfortnerhäuser sowie sonstige Hochbauten sind in der Vorgartenfläche nicht zugelassen.

3. Einfriedigung

Die Einfriedigung darf an der Straßenseite nicht höher als 1,5 m sein. Sie soll aus einem aus gelben Steinen gemauerten Bankett von ca. 30 cm Höhe und Pfeilern (oder Pfeiler nur für die Tore und Rohre zur Aufnahme der Gitterrahmen) bestehen. Die Zwischenräume zwischen den Pfeilern (bzw. Rohren) sind mit Winkeleisenrahmen mit rechteckigem, mit Perlon überzogenem Drahtgeflecht zu schließen.

4. Werbung

Jede Werbung, auch Hinweisschilder, soweit sie von der Straße eingesehen werden können, bedarf einer besonderen Genehmigung. Freistehende Schriften über der Dachfläche sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig, jedoch eben falls hinsichtlich ihrer Größe, Farbe und Gestaltung genehmigungspflichtig. Im Ausnahmefall können auch höher angebrachte Werbungen genehmigt werden, wenn sie die Gesamtsituation nicht störend beeinflussen. Schilder, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Größe von 1,50/2,00 m nicht überschreiten.

IX

Als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden vorgesehen auf den Grundstücken:

Die im Planungsbezirk liegenden Flurstücke befinden sich im Besitze der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn m.b.H. die die Neuaufteilung des Baulandes nach Festlegung der Straßenplanung übernimmt (s.a.III). Bezüglich der Übereignung der Straßenflächen an die Gemeinde siehe Aufschließungsvertrag zwischen der WAS und den Gemeinden Reinbek, Glinde, Schönningstedt vom 9.1.1961, § 1.

X. Kostenermittlung

Das Planungsgebiet wird, soweit es sich um Gewerbegebiete handelt, von der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH

aufgeschlossen. Der Gemeinde Schönningstedt erwachsen nur Kosten außerhalb des Planungsgebietes für die Erweiterung des Vorfluters zur Abnahme des Oberflächenwassers aus der Regenwasserkanalisation. Die Erschließung des Gebietes übernimmt die WAS (siehe Aufschliessungsvertrag zwischen der WAS und den Gemeinden Reinbek, Glinde und Schönningstedt vom 9. Januar 1961).

Aufgestellt gemäß § 9 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960.

Schönningstedt, den 11. Oktober 1962



Boyl
- Bürgermeisterin -

GENEHMIGT

GEMÄSS ERLASS

IX. *3116-313104-15.71(2)*

VOM *4. April* 19*63*

KIEL, DEN *4. April* 19*63*

Der Minister
für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



H. Otto
(H. Otto)