

Kreis Stormarn
Gemeinde Moisbüttel
Bebauungsplan Nr. 3
"An der Lottbek"

Begründung:

0.0 Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten.

Für das o.a. Gebiet hält die Gemeindevertretung daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für notwendig.

1.0 Grundlagen des Bebauungsplanes:

1.1 Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde entwickelt aus dem Flächennutzungsplan, der mit Erlaß vom 16. Oktober 1953 Az.: IX - 9 - 11/53 - genehmigt wurde.
(6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen vom 14. Juni 1961 (GVBl. Schl.-H. 1961 S 10).

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Erlaß vom 6.6.1959 Az.: IX/34c - 312/3-15.36 als geplantes Baugebiet gekennzeichnet.

Eine nochmalige geringfügige Änderung ist nötig, weil sich bei der Bearbeitung herausgestellt hat, daß das Schulgrundstück um ca 100 m weiter nach Nordwesten verschoben werden muß. Sie wird gleichzeitig beantragt.

1.2 Technische Grundlagen:

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte und Grundbuchauszüge nach dem Stand vom 29.12.1960

2.0 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes:

2.1 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Lottbek von Hoisbüttel

2.2 Die Grenzen des Bebauungsgebietes sind im Plan kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke, die in dem auf dem Plan angebrachten Flächennachweis aufgeführt sind, und zwar sowohl die bebauten wie die unbebauten Teile. Die im Gebiet liegenden, der Gemeinde gehörenden öffentlichen Flächen sind mit eingeschlossen.

Die Eigentümer der im Bebauungsgebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis auf dem Plan aufgeführt, welches gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen und die Flächengrößen enthält. Die Grenzen der Grundstücke sind in dem Plan mit einem gelben Farbstreifen umgeben. Neue Flurstücksgrenzen sind durch einen roten Begleitstreifen, wegfallende Grenzen sind mit kleinen schrägen ^{schwarzen} roten Kreuzen gekennzeichnet. Grundsätzlich sind die Parzellen privater Nutzung nicht mit Farbtönen angelegt.

3.0 Städtebauliche Maßnahmen:

3.1 Das Gebiet war jetzt landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Die geplante Nutzung ist aus dem Plan ersichtlich. ~~Gebäude~~ Gebäude sind durch schwarze Strichumrandung gekennzeichnet. Soweit sie vorhanden sind, sind sie rot angelegt, soweit sie abgebrochen werden, gelb. Neue Wohngebäude sind leuchtend rot gefärbt, neue öffentliche Gebäude blaurot, neue Läden bräunlich. Garagen sind hell kaminrot gefärbt.

Die Anzahl der Geschosse ist durch eine Zahl in einem Kreis angegeben.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist eine rückwärtige, bei Eckgrundstücken auch eine seitliche Bauflucht festgelegt, die durch keinerlei Gebäude überschritten werden darf.

Vorgärten sind lichtgrün gefärbt, und zwar vorhandene durch Flächenfärbung, geplante durch Umrandung. Eine geplante Abpflanzung zur alten Landstraße hin ist durch dunkleres Grün gekennzeichnet.

3.3 Der Schulweg beträgt max. 1000 m.

4.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Alle Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sollen im Wege gütlicher Vereinbarung getroffen werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind Maßnahmen nach den §§ 45, 80 und 85 des Bundesbaugesetzes durchzuführen. Sie sind für die einzelnen Grundstücke in dem auf dem Plan angebrachten Flächennachweis angegeben.

Für das Grundstück 45/1 (Haecks, Anna, Vorbesitzer: Meißner, Willi) soll die Entschädigung nicht in Geld, sondern nur in Land erfolgen, und zwar durch Zuweisung eines der gegenüberliegenden Grundstücke 44/11 oder 43/8.

5.0 Maßnahmen zur Erschließung:

Die Erschließung erfolgt durch die im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen.

5.1 Die Verkehrsflächen, die im Plan licht graublau eingezeichnet sind, befinden sich bereits im öffentlichen Besitz; die übrigen Verkehrsflächen sind in öffentlichen Besitz zu überführen.

5.2 Die Straßen sollen, wie auf dem Plan angegeben, ausgebaut werden.

X 6.0 Maßnahmen zur Ordnung und Bebauung: +

6.1 Die Nutzung des Baugebietes wird in Art und Maß bis zum Inkrafttreten der im § 2 (10) BBauG vorgesehenen Bau-nutzungsverordnung nach dem im Lande Schleswig-Holstein geltenden Baurecht (LBO) geregelt.

Soweit in diesem Plan getroffene Festsetzungen mit denen eines älteren Planes im Widerspruch stehen, wird dieser ältere Plan aufgehoben.

6.2 Gestaltung der Gebäude:

6.21 Sockelhöhe

Festsetzung erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt, da infolge des hohen Grundwasserstandes eine Kellerdrainage erforderlich ist.

6.22 Die Außenflächen aller Gebäude sind gruppenweise einheitlich aus dunkelroten Klinkern oder Vormauersteinen zu errichten. Die Wahl des Materials soll im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Kreisbauamt erfolgen.

6.23 Die Dachflächen sollen bei mehrgeschossigen Gebäuden als Giebeldächer in einem Winkel von 23° geneigt und mit dunkelbraunen Pfannen gedeckt sein.
First parallel zur Längsseite, wenn nicht im Plan anders angegeben.

Die neuen Einzelhäuser im Nordosten können, sofern dies für jede der drei Gruppeneinheiten geschieht, eine Dachneigung von 50° erhalten. Sie sind als Walmdächer auszugeben.

Die Dächer der Reiheneigenheime im Süden erhalten eine Dachneigung von 30° .

6.24 Bereits bebaute Grundstücke. Alle neuen Gebäude auf bereits bebauten Grundstücken haben sich hinsichtlich Material der Außenwände, Dachneigung, Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen.

Garagen
6.25 Garagen. Alle Garagen sind so niedrig wie möglich zu errichten. Ihre Dacheindeckung hat durch ein flachgeneigtes Dach zu geschehen.

6.26 Öffentliche Gebäude und Ladenzeile

Für die öffentlichen Gebäude (Kirche, Schule, Gemeindebüro) und die Ladenzeile werden im einzelnen keine Vorschriften gemacht, doch ist die Gemeinde berechtigt, über die baupolizeilichen Erfordernisse hinaus besondere Auflagen zu machen. Im einzelnen ist noch zu bemerken:

1. Kirche

Die im Plan eingetragene Fläche für Kirche, Gemeindesaal und Pastorenhaus ist nicht verbindlich, sondern soll nur eine Lösungsmöglichkeit unter anderen darstellen. Es ist jedoch erwünscht, wenn der Turm die vorgesehene Stellung erhält.

2. Schule

Das Schulgebäude darf die roten gestrichelten Linien nicht überschreiten.

3. Gemeindebüro

Das Gemeindebüro sollte nicht die vorgesehene Grundfläche überschreiten.

4. Ladenzeile

Die Ladenzeile ist mit einem flachen Dach, das an der Schaufensterfront um mindestens 2 m ausragt, zu versehen.

6.3 Garagen und Einstellplätze:

Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen hat auf den im Lageplan vorgesehenen Einstellplätzen zu erfolgen. Die Einstellplätze zwischen den Zeilen können mit überdachten Garagen bebaut werden.

Für die Einzelhäuser sind Garagen zu ebener Erde zu planen. Kellergaragen sind nicht zulässig.

6.4 Vorgartengestaltung und Grundstückseinfriedigung:

6.41 Die als Vorgärten angegebenen Flächen sind als Ziergärten anzulegen. Massive Fußwegbegrenzungen dürfen eine Höhe von 10 cm nicht überschreiten.

6.42 Die Einfriedigung soll wie folgt vorgenommen werden:

a) Bei den Einzelhäusern Hecken bis 1 m hoch. Gemauerte Pfeiler sind nur an den Gartentoren zulässig.

b) Bei den Geschösbauten sind Einfriedigungen nur zur Straße hin und als Grünhecke bis zu 30 cm zulässig.

6.5 Nebengebäude:

Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen, Kleintierställen u.ä., sowie der nachträgliche Anbau von Veranden, Windfängen oder Vordächern ist in begründeten Ausnahmefällen nur mit besonderer baupolizeilicher Genehmigung zulässig.

6.6 Reklame:

Jede Werbung bedarf einer besonderen Genehmigung. Freistehende Schriften über der Dachfläche sind unzulässig. Bei den mehrgeschossigen Bauten dürfen Werbungen nur bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden. Bei Wohngrundstücken ist das Anbringen von Reklame am Gebäude oder im Garten grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind nur möglich für Hinweise für freiberuflich Tätige u.ä. bis zu einer Größe von 30 x 40 cm.

7.0 Maßnahmen zur Versorgung des Gebietes**7.1 Elektrizität**

Die Versorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgung AG von neu zu errichtenden Transformatoren aus. Die vorhandene Freileitung ist im Plan durch eine dünne schwarze Linie gekennzeichnet. Soweit sie über das Grundstück führt, das für die Errichtung der Schule vorgesehen ist, muß

sie abgebrochen und parallel mit der Grundstücksgrenze bis an den Weg geführt werden. Die neue Leitung muß verkabelt werden. Die vorhandene Transformatorstation ist durch eine rote Fläche mit dem Buchstaben U gekennzeichnet. Die beiden neuen benötigten Transformatorstationen sind auf den mit einem U gekennzeichneten Flächen zu errichten. Im übrigen sind die elektrischen Leitungen nicht im Plan eingetragen. Sie sind ausnahmslos als Kabelleitungen auszuführen.

7.2 Die Wasserversorgung geschieht durch die Hamburger Wasserwerke. Die Leitungen bis zu den Hausanschlüssen liegen in den öffentlichen Straßen. Sie sind im Plan nicht eingetragen.

7.3 Die Abwasserbeseitigung soll erfolgen durch Anschluß an die Kläranlage Hamburg-Wensenbalken. Die Schmutzwasserleitungen sind im Plan nicht eingetragen. Sie liegen in den öffentlichen Straßen.

Die Regenwasserleitungen sind im Plan ebenfalls nicht eingetragen. Sie sollen soweit wie möglich in den in der Mitte des Baugebietes liegenden Teich führen. Der Abfluß des Teiches soll mittels Rohrleitung über die öffentlichen Flächen in die Lottbek führen.

7.4 Gasversorgung ist nicht vorgesehen, jedoch möglich, wenn der Wunsch danach besteht.

7.5 Telefonleitungen sind im Plan nicht eingetragen. Sie sind als Kabelleitungen auszuführen.

8.0 Sonstige Einrichtungen

8.1 Aufstellen von Müllgefäßen:

Die Aufstellplätze für Müllgefäße sind nach den Bestimmungen der Satzung über die Müllabfuhr in der Gemeinde Hoisbüttel anzulegen.

8.2 Kinderspielplätze:

Die im Plan angegebenen Kinderspielplätze sind entsprechend dem Fortschritt der Hochbauten einzurichten. Ihre Anlage soll nach den Richtlinien für die Schaffung von Spielplätzen erfolgen, die in Ablehnung an den Entwurf der Deutschen olympischen Gesellschaft vom Sozialministerium aufgestellt wurden.

Sie sind unterteilt in

1. Spielplätze für Kleinkinder von 3 - 6 Jahren,
2. 1 Spielplatz für 7 - 12-jährige Kinder,
3. 1 Spielplatz für Jugendliche im Alter von 13 - 17 Jahren.

Die Spielplätze zu 2 und 3 sollen auf den im Plan angegebenen Flächen untergebracht werden. Für die Spielplätze zu 1 stellen die Ortsangaben im Plan jedoch nur Empfehlungen dar, die nicht unbedingt innegehalten werden müssen.

9.0 Überschlägliche Kostenermittlung:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| 9.1 Straßenbau | 580.000.--DM |
| 9.2 Abwasserleitung | 850.000.--DM |
| 9.3 Öffentl. Beleuchtung | 75.000.--DM |
| 9.4 Wasserversorgung | 500.000.--DM |

10.0 Besondere Bemerkungen: keine

Beschlossen in der Gemeindevertretersitzung vom 27.2.1962



J. Sauer
Bürgermeister