

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr.11

- 2.Änderung -

für das Gebiet: Pinnberg Nr. 3 - 23

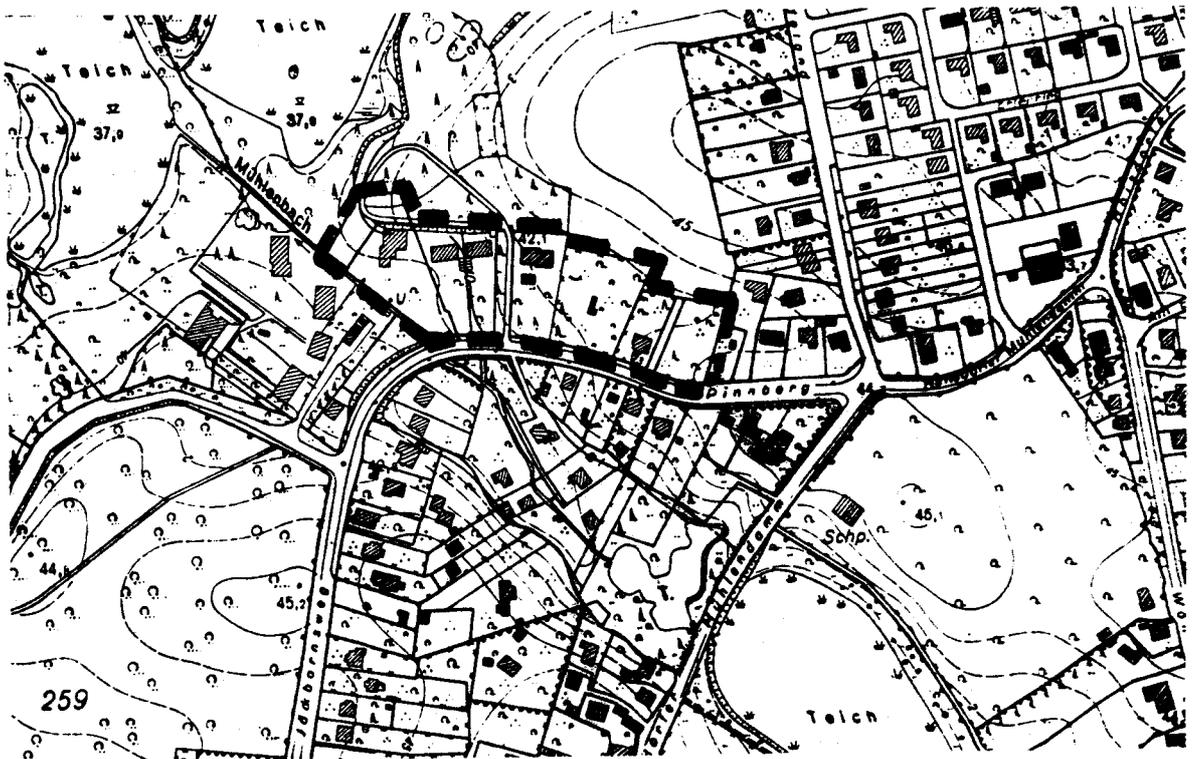
1. Aufstellungsanlaß, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 9.7.1979 die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplans Nr.11 beschlossen, um dieses Teilgebiet des Bebauungsplans den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Der Bebauungsplan wird entwickelt aus den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans (13./17.November 1972; Az.: IV 81d-812/2-62.63). (siehe auch Seite 4)

Für die Satzung gilt das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.August 1976 (BGBl.I S.2256),¹⁾ und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.September 1977 (BGBl.I S.1763),¹⁾ geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl.I S.949).

Das Bebauungsplangebiet liegt am nord-westlichen Rand der bebauten Ortslage, siehe nachfolgende Übersichtskarte 1:5000, sowie Übersichtskarte 1 : 25000 auf der Planzeichnung.



2. Begründung der getroffenen Festsetzungen und Darstellungen

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet steht überwiegend auf großen Grundstücken, die die Eigentümer für eine zusätzliche Bebauung teilen wollen.

Die Gemeinde folgt dieser Absicht und trifft für den Bebauungsplan Nr.11 durch Aufstellung der 2.Änderung neue Festsetzungen.

Entsprechend der Bauart angrenzender Baugebiete wird für die rückwärtigen Grundstücksteile im Abschnitt Pinnberg Nr.3-23 jeweils ein zusätzliches Einzelhaus durch festgesetzte Baugrenzen ermöglicht.

Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über 3,20 breite private Zufahrten mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten. Diese Zufahrten wurden so festgesetzt, daß sie mit zur Zeit vorhandenen Grundstücksauffahrten zusammenfallen. Außerdem erfolgt dadurch eine Berücksichtigung vorhandener zu erhaltender Großbäume und Gehölzgruppen.

Da die vorhandene Bebauung sowohl an der Straße, als auch in rückwärtigen Grundstücksteilen liegt, wird für das Plangebiet einheitlich eine vordere und hintere Bebaubarkeit festgesetzt.

Da die Zufahrten in der Regel auf bereits vorhandene Flächen fallen, können auch die zu erhaltenden Straßenbäume unangetastet bleiben.

Zwischen diesen Straßenbäumen werden jeweils einzelne Flächen für das Parken von Fahrzeugen angelegt, insgesamt 7 Stück, die dem gesamten Straßenabschnitt von ca. 21 Wohneinheiten die erforderlichen 30% sichern.

Am Anfang der rückwärtigen Zufahrten sind Müllgefäßstandplätze zu errichten.

Die im Katasterplan noch ablesbare Zufahrt zu den nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen im Grundstück Pinnberg Nr.17 entspricht nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten. Der Zugang zu den im Norden an das Bauungsplangebiet angrenzenden Flächen wird zwischen den Grundstücken Nr.7 und 9 freigehalten. Die Festsetzung der Breite dieser Zufahrt als Fläche mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten erfolgt in Übereinstimmung mit den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Der Landschaftspflege wird durch Erhaltungsgebot gem. §9(25)b) BBauG der im Plangebiet der Satzung vorhandenen Bäume entsprochen.

Es sind dies, ein Knick an der nord-östlichen Grenze des Plangebietes, eine Gehölzgruppe im Flurstück 409, sowie mehrere Großbäume. Auf die an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1880 und auf die neben dem abzubrechenden Gebäude des Flurstücks 409 stehende Eiche mit großer Krone und Stammdurchmesser wird besonders hingewiesen.

Die Festsetzung der Baugrenzen nimmt Rücksicht auf die zu erhaltenden Bäume. Da das Baugebiet im nördlichen Teil an Außengebiete angrenzt, wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,2 und die zulässige Geschöß-

Flächenzahl mit 0,3 festgesetzt, um größere Grundstücks-Freiflächen zu erhalten.

Der Art der Bebauung angrenzender Gebiete folgend, sollen nur Einzelhäuser zulässig sein mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.

Um den Wohngebietscharakter zu unterstreichen werden die Ausnahmen des §4(3) BauNVO nicht zugelassen.

Zusätzliche Erschließungskosten fallen an für den erforderlichen Ausbau des Abschnittes Pinnberg unter Anlage von Grundstückszufahrten und Flächen für das Parken von Fahrzeugen als Parkbuchten sowie der damit verbundenen Straßenentwässerung und Leitungsneuverlegung. Diese Kosten für Verkehrsflächenausbau und Straßenentwässerung werden geschätzt auf DM 100 000.-. Davon trägt die Gemeinde 10% gem. §129 BBauG.

Dieser Betrag von ca. DM 10 000.- soll im Haushalt der Gemeinde berücksichtigt werden. Auf der Grundlage der Gemeindefestsetzung werden die Erschließungskosten durch die Anlieger getragen.

Wenn eine gütliche Einigung über erforderlich werdende Maßnahmen der Bodenordnung nicht auf freier Vereinbarung, die die Gemeinde anstrebt, erreicht werden kann, finden die §§45, 80 und 85 BBauG nach Erfordernis Anwendung.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hamburger Wasserwerke, mit Strom durch die Schleswig AG Ahrensburg.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das vorhandene zentrale Klärwerk der Gemeinde.

Das Oberflächenwasser wird dem angrenzenden Mühlenbach zugeleitet.

Die Müllabfuhr untersteht dem Zweckverband Stormarn.

Für die Versorgung mit Löschwasser sind in Abstimmung mit der Feuerwehr ausreichende Hydranten vorzusehen.

Anpassung an den Flächennutzungsplan

Nach den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans liegt ein Streifen von ca. 15 - 20 m entlang des nördlichen Planrandes nicht innerhalb der Wohnbauflächen, sondern in landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Ausweisungen folgen nicht den tatsächlich vorhandenen Flurstücksgrenzen. Vorhandene Wohngebäude liegen ebenfalls nicht innerhalb der Wohnbauflächen.

Die Gemeinde sieht die Abweichung vom Flächennutzungsplan als geringfügig an, und beabsichtigt wegen des großen Verwaltungs- und Verfahrensaufwandes für eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Abschnitt, der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.11 eine Flächennutzungsplanänderung nicht voranzustellen. Die Anpassung des Flächennutzungsplans soll aber später zusammen mit der beabsichtigten Änderung anderer Bereiche des Flächennutzungsplans nachgeholt werden.

Sichtflächen an den Zufahrten

Im Zuge der Planaufstellung ist die Forderung nach Sichtflächen an den Zufahrten erhoben worden.

Die Gemeinde möchte diese Forderung aber nicht berücksichtigen, weil andere Belange höher eingestuft werden.

Dazu zählt der vorhandene erhaltenswerte Straßen-Baumbestand entlang der Straße Pinnberg. Außerdem ist die Festsetzung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen höher zu bewerten als ein zügiges Hinausfahren aus einer einzelnen Grundstücksausfahrt.

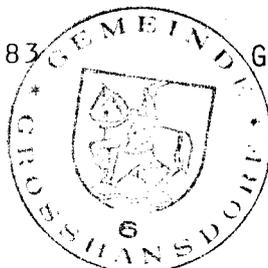
Ein zügiges Herausfahren aus einer Zufahrt kann, wenn erforderlich auch durch eine zusätzliche Person als Einweiser erreicht werden.

Von der Gemeinde werden aber zusammengefaßt die Belange des Landschaftsschutzes und der Unterbringung des ruhenden Fahrzeugverkehrs höher bewertet und auf Sichtflächen verzichtet.

Aufgestellt nach den §§8 und 9 BBauG gemäß Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 9.7.1979.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 9. März 1982

Großhansdorf, 5. April 1983

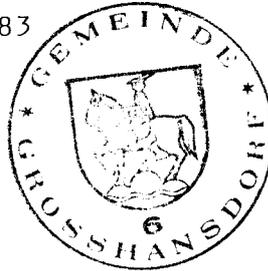


Gemeinde Großhansdorf
Der Bürgermeister

(Petersen)

Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise, sowie der durchgeführten Beteiligung gem. § 2a(7) BBauG, gem. satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.8.1983.

Großhansdorf, den 1.12.1983



Bürgermeister