

3. AUSFERTIGUNG

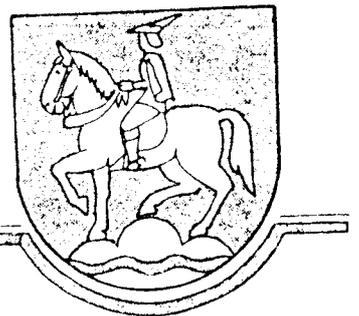
Fassung vom 26.6.1989

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE
GROSSHANSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGS-
PLAN 12 1.ÄNDERUNG
FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DÖRPSTEDE,
WESTLICH IHLENDIEKSWEG

planungsbüro dipl.ing. klaus goth architekt
2300 kiel 1 am wildgehege 3 0431 33 43 45

Großhansdorf



1
INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Inhalt	Seite
2	Übersichtsplan 1: 25 000	3
3	Übersichtsplan 1 : 5 000	4
4	Anlaß	5
5	Geltungsbereich	6
6	Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans	7
7	Neue Festsetzungen	8
7.1	Städtebauliche Zielsetzungen	8
7.2	Grundstücksgrößen	9
7.3	Grund- und Geschoßflächenzahl	9
7.4	Baugrenzen	10
7.5	Verkehrsflächen	11
8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	12

4

3

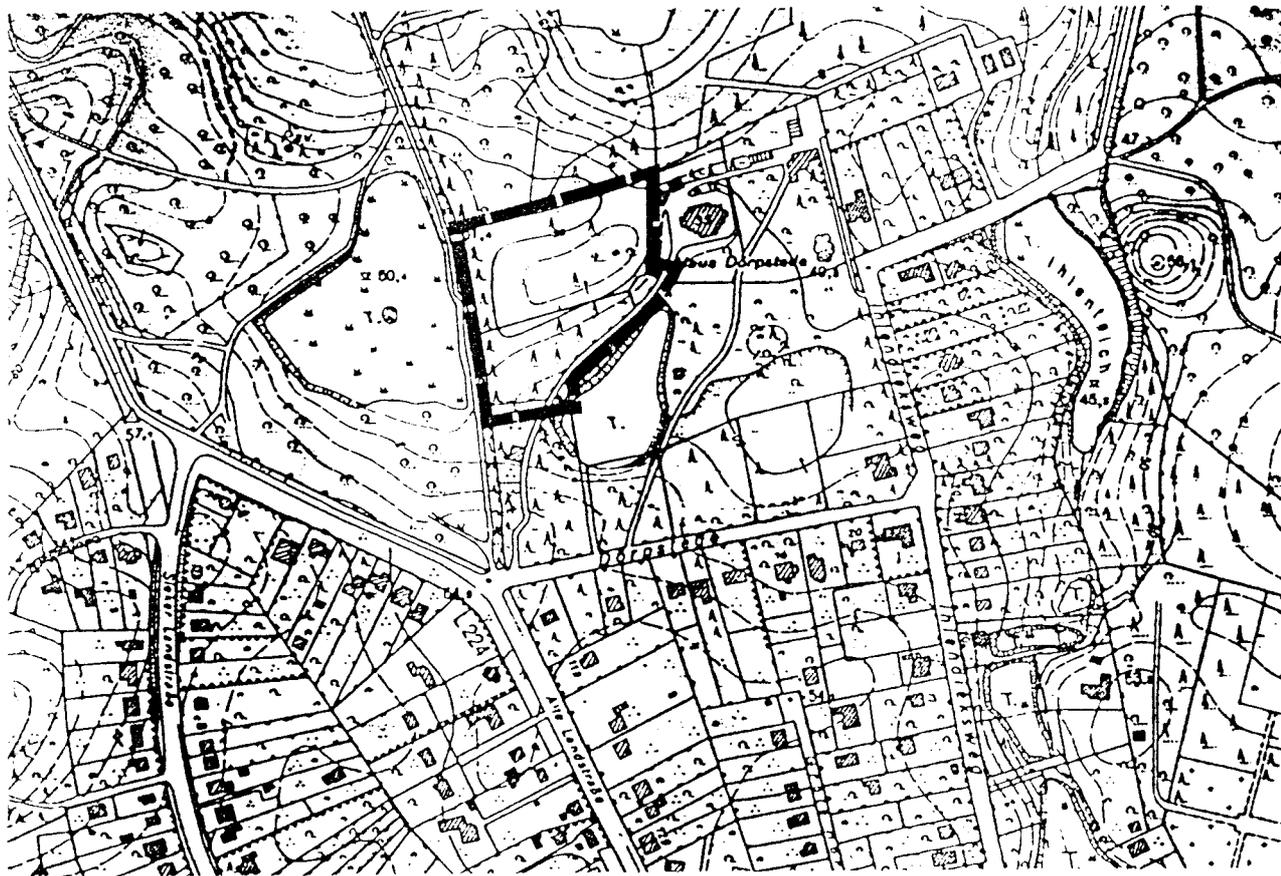
ÜBERSICHTSPLAN

Geltungsbereich

Bebauungsplan 12 1.Änderung

Gemeinde Großhansdorf

Übersichtskarte 1 : 5 000



4

ANLASS

Der am 23.7.1985 durch den Landrat des Kreises Stormarn genehmigte Bebauungsplan 12 sieht eine städtebauliche Ordnung für die bebauten Grundstücke vor und schafft zusätzliche Ergänzungsgrundstücke zum Zwecke der Wohnnutzung in zur Zeit noch nicht bebauten Teilflächen des Plangebiets des Bebauungsplans.

Die geplanten Grundstücke für eine zukünftige Wohnbebauung liegen überwiegend im Bereich nördlich **D Ö R P - S T E D E** und westlich **I H L E N D I E K S W E G**. Zur Erschließung dieser Baugrundstücke wurde eine geplante Wohnstraße mit der Kennzeichnung **D** im

Teil A der Satzung unter Anbindung an den I h l e n -
d i e k s w e g festgesetzt.

Die am Ende dieser Straße liegenden Grundstücke sollen
aus s t ä d t e b a u l i c h e n G r ü n d e n neu ge-
ordnet werden. Gleichzeitig wird eine Veränderung der
V e r k e h r s f l ä c h e n vorgenommen.

G E L T U N G S B E R E I C H

Das Plangebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans 12 er-
faßt einen ca. 1,35 ha großen Teilbereich, der unmittelbar
an die vorhandenen Waldflächen angrenzt. Im Norden und
Westen fällt der Geltungsbereich mit dem Grenzverlauf der
Ursprungssatzung zusammen. Die vorhandene Grundstücks-
grenze des **HAUSES DÖRPSTEDE** bildet zu-
sammen mit der geplanten Wendefläche der Straße **D**
und der vorhandenen Verkehrsfläche des Fußweges den
östlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der südliche Rand des Geltungsbereichs dieser 1.Änderung
wird durch die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks
im Flurstück 2353 gebildet. Damit folgt der festgesetzte
Geltungsbereich den vorhandenen Flurstücksgrenzen, aus-
genommen der Bereich der Verkehrsfläche, die in den Fußweg
mündet.

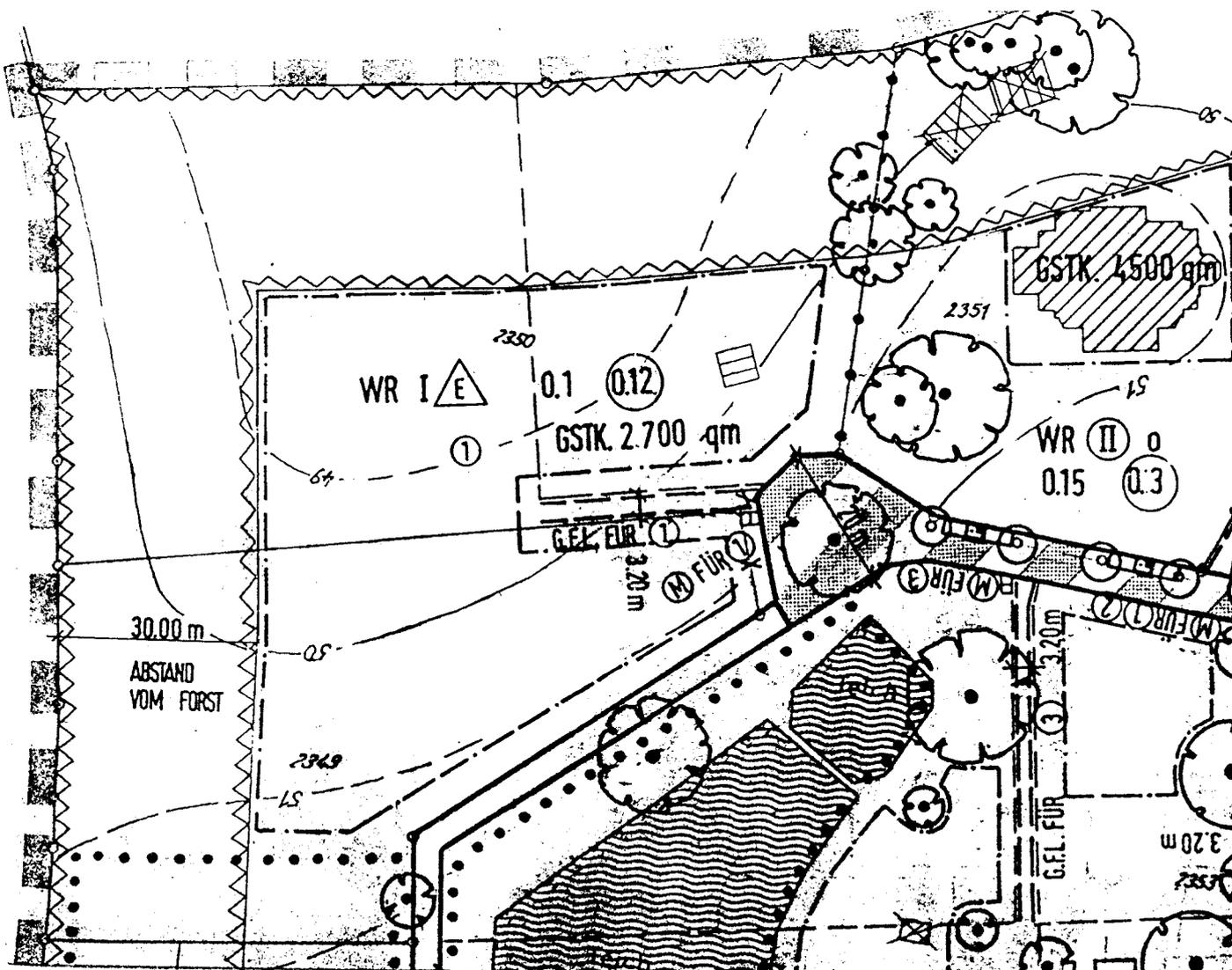
BISHERIGE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der bisherige Bebauungsplan hatte für den Bereich der Planänderung folgende Festsetzungen getroffen:

- Reines Wohngebiet
- eingeschossige Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl 0.1
- Geschößflächenzahl 0.12
- Grundstücksgröße mindestens 2 700 m².

Abb.
Planauszug (Teil A)
bisheriger BPlan 1:1000

Für das rückwärtig gelegene Grundstück wurde eine Zuwegung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.



NEUE FESTSETZUNGEN

7.1

STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Auch mit der Aufstellung dieser 1.Änderung des Bebauungsplans soll die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der **ERHALTUNG DES BESONDEREN GEBIETSCHARAKTERS** dieses Wohngebiets bestehen bleiben, eine Zielsetzung, die Rücksicht nimmt auf die besondere Bebauungsart und die jeweilige Größe der Grundstücke, die in der Regel durch große, erhaltenswerte Bäume bestimmt werden. Es ist besondere städtebauliche Zielsetzung im Bereich **DÖRPSTEDE - IHLENDIEKSWEG** eine bestimmte Mindest-Grundstücksgröße entsprechend dem Gebietscharakter zu bestimmen. Dabei wird die Fläche des Bebauungsplans 12 insgesamt in unterschiedliche Grundstücksgrößen gegliedert, die in ihrer Größe in nord-westlicher Richtung zu den angrenzenden Forstflächen zu nehmen.

Gerade das Plangebiet des Bebauungsplans 12 ist aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten bestimmt für eine Bebauung mit größeren Häusern auf größeren Grundstücken. Damit ist es auch Zielsetzung, eine bauliche Verdichtung zu verhindern, um den besonderen parkartigen Gebietscharakter zu bewahren. Die Festsetzung größerer Grundstücke dient dabei auch insbesondere dem Ziel der Erhaltung der

schützenswerten **GROSSBÄUME** und der Freihaltung ausreichender Grundstücksflächen für die Berücksichtigung zusätzlicher, heranwachsender **Baumbestände**.

7.2

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Aus städtebaulichen Gründen wird eine gewisse Veränderung bisheriger Grundstücksfestlegungen vorgenommen. Das Plangebiet dieser Änderung ist aufgrund der Beachtung des 30 m breiten **Schutzabstandes** zum angrenzenden **FORST** in der baulichen Ausnutzung bereits stark eingeschränkt. Innerhalb dieses Schutzabstandes ergeben sich größere **unbebaute** Grundstücksflächen. Daher wird die Bestimmung der Grundstücksgrößen von bisher 2 700 m² geändert in eine erforderliche Grundstücksgröße je Einzelhaus von mindestens **2 250 m²**.

7.3

GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN

Aus den genannten geänderten städtebaulichen Zielsetzungen ergibt sich auch eine erforderliche Anpassung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl. Die festgesetzten Werte werden deshalb geringfügig von 0.1 / 0.12

auf 0.15 / 0.25 (Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl) angehoben.

7.4

BAUGRENZEN

Die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen führen ebenfalls zu einer geringfügigen Änderung der Führung der Baugrenzen. Die Veränderungen ergeben sich aus dem Verzicht auf eine besondere Festsetzung der Zuwegung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke. Es wird aber davon ausgegangen, daß in diesem Planabschnitt auch zukünftig Grundstückszufahrten erfolgen werden z.B. als sogenannte 'Pfeifenstielgrundstücke'. Daher wird in der Führung der Baugrenzen dieser Bereich entsprechend freigehalten. Im rückwärtigen Bereich ergibt sich aber ein Zugewinn an überbaubarer Fläche.

Auch die geringfügige Zurücknahme der gemäß §9(1)25 b BBauG festgesetzten Begrenzung der Erhaltungsfläche für Bäume und Sträucher am südlichen Planrand führt zu einer gewissen Erweiterung der überbaubaren Flächen.

Im Bereich des Grundstücks 1 wurde im Zuge der Überprüfung des Katasterbestandes durch die Vermessungsingenieure der Standort von vorhandenen und erhaltenswerten Bäumen neu bestimmt. Die Baugrenzen werden geringfügig geändert und um den erhaltenswerten Baum gelegt. Die Änderung ist erst zum Abschluß des Aufstellungs-

verfahrens erfolgt. Um eine erneute Beteiligung der Grundstückseigentümer zu vermeiden, wird nur eine geringe Anpassung der Baugrenzen an die örtlichen Gegebenheiten vorgenommen. Die Gemeinde erwartet aber bei der Festlegung zukünftiger baulicher Anlagen eine entsprechend angepaßte Berücksichtigung der Erhaltung des Baumes und seines Wurzelraumes.

7.5

VERKEHRSFLÄCHEN

Um eine verbesserte Erschließung der geplanten Grundstücke zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen die Größe der Wendefläche und die Grenze zwischen Fußweg und befahrbarer Verkehrsfläche verändert. Ein Teilbereich des bisher als Fußweg ausgelegten Bereichs wird als befahrbare Verkehrsfläche in einer Breite von 4.00 m neu festgesetzt.

Die Wendefläche folgt jetzt in ihrer geplanten Ausbaufäche dem Verlauf der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Die Erschließung der geplanten Grundstücke ist vom Bau der Erschließungsstraße D abhängig. Erst danach ist eine Umwandlung der vorhandenen Zuwegung in eine reine Fußwegfläche möglich.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung der 1.Änderung kann die Gemeinde eine genaue Zeitangabe des Erschließungsbeginns durch den Bau der Verkehrsfläche **D** nicht vornehmen.

Das Plangebiet der 1.Änderung des Bebauungsplans 12 erfaßt als Verkehrsfläche von der Straße **D** nur die Wendefläche. Für die Kostenschätzung der Erschließung ist jedoch die gesamte Straße heranzuziehen. Die Gesamtkosten der Erschließungsanlagen werden auf DM 300 000.- geschätzt. Der Anteil der Gemeinde an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG in Höhe von DM 15 000.- soll im Haushalt der Gemeinde berücksichtigt werden. Ansonsten werden die Erschließungskosten anteilig von den Anliegern getragen.

BODENORDNUNG

Die gemäß Bundesbaugesetz vorgesehenen Maßnahmen zur Bodenordnung sollen nach Bedarf Anwendung finden können.

8.3

KINDERSPIELPLATZ

Die Gemeindevertretung hält die Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebiets nicht für erforderlich, weil in der Nachbarschaft im Park Manhagen ein Spielplatz vorhanden ist und die geplante Straße als Mischfläche auch dem Spielen der Kinder dient.

8.4

BAUMSCHUTZSATZUNG

Das Plangebiet unterliegt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf vom 18.12.1987.

8.5

ABWASSERBESEITIGUNG

Für das gesamte Plangebiet ist der Anschluß an die zentralen Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde verbindlich.

8.6

REGENWASSER

Für das Plangebiet wird eine ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Bestimmungen beachtet. Die Gemeinde wird dabei insbesondere prüfen, ob durch geeignete Maßnahmen auch eine Zuleitung des anfallenden Regenwassers zum

angrenzenden Teich möglich ist. Eine Versickerung des Regenwassers soll grundsätzlich auf den Grundstücken selbst vorgenommen werden.

8.7

TRINKWASSER

Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke angeschlossen.

Nach der Karte der Wasserschongebiete des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet in einem **TRINKWASSERSCHONGEBIET**.

Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (Anlagenverordnung - VAWS) vom 24.6.1986 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 15, Seite 153) sowie die Verwaltungsvorschriften zum Vollzug der Landesverordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe - VV-VAWS - gemäß Bekanntmachung des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24.6.1986 im Amtsblatt Schl.-H. Nr.30, Seite 295 zu beachten.

Bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw.,

netzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 76 02 30, 2000 Hamburg 76 angezeigt.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.3.1989.

Großhansdorf, den 01.11.1989


Peter Petersen
Bürgermeister



Gemeindebezirk: Großhansdorf
 Gemarkung: Schmalenbeck

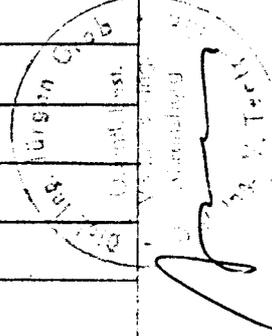
Flächennachweis
 Bebauungsplan Nr. 12 (1. Änderung)

Lage- bezeichnung (Straße)	Eigentümer	Kataster- bezeichnung		Grund- buch	Flächengrößen				Maßnahmen nach BauGB	
		Flur- stück	LB Nr.		Bd	Blatt	gesamt	abzu- treten		zu er- werben
		Flur	Flur- stück	LB Nr.	Bd	Blatt	gesamt	abzu- treten	zu er- werben	neuer Bestand
							ha a m ²	ha a m ²	ha a m ²	ha a m ²
Ihlendieksweg	Lemmen, Arno	8348D	2349	1926	--	1414	47 21			
Ihlendieksweg	Lemmen, Arno	8348D	2350	2109	--	1846	81 54			
Ihlendieksweg	Grajecki, Elisabeth	8348D	2353	353	--	536	1 81 67			

Die Übereinstimmung der Fotokopie mit dem Original des Eigentümergezeichneten zum Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung wird beglaubigt.



Großhansdorf, den 24.07.89
 im Auftrage
 Lux



Die Richtigkeit bescheinigt mit Stand: 28. JUNI 1989
 2070 Ahrensburg, den 18. JULI 1989