

Fassung vom 5.10.1984

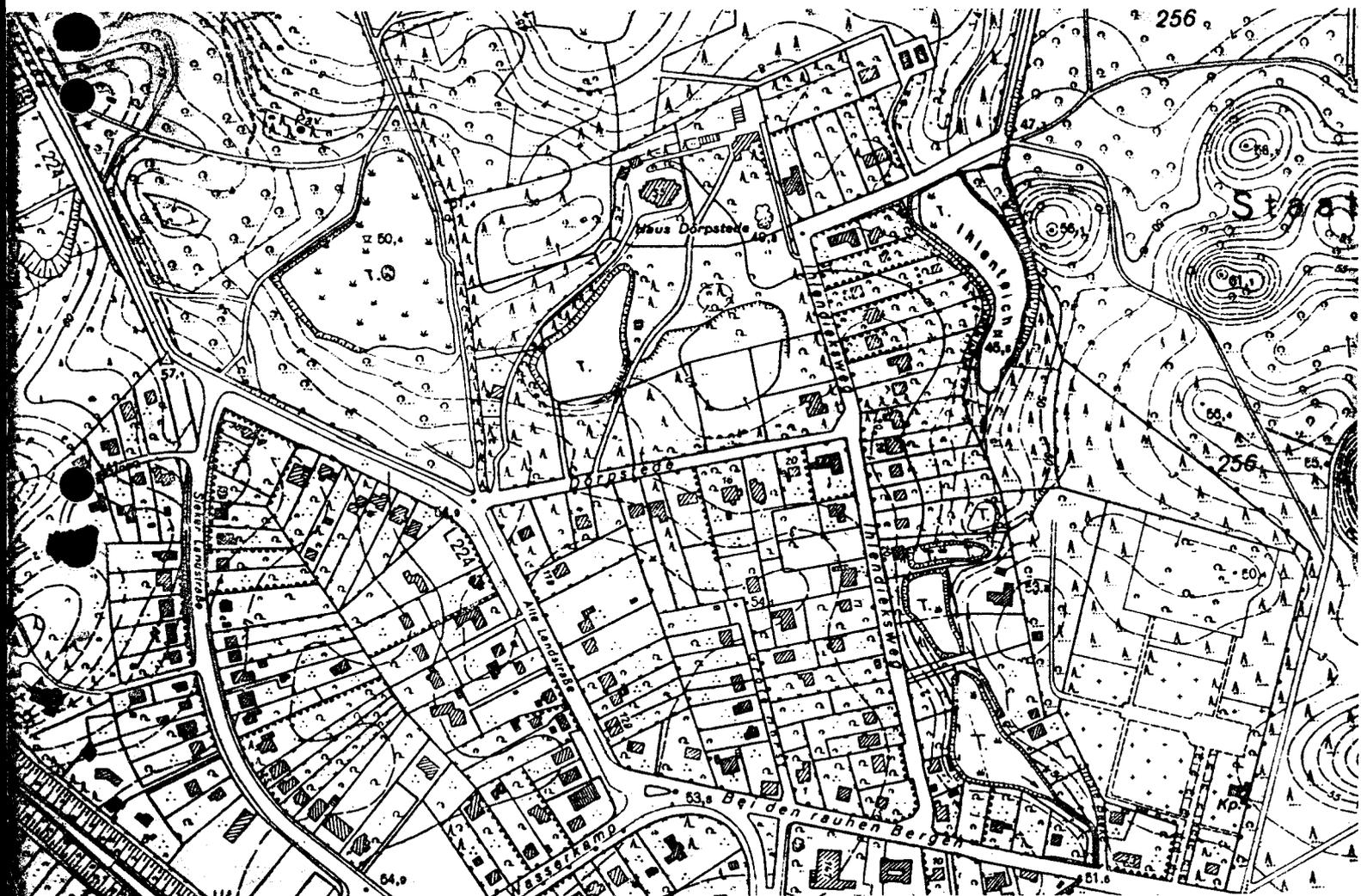
B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr. 12

- Neufassung - für das Gebiet: Ihlendieksweg, Dörpstede, Grote Horst,

Smale Beeke, Alte Landstraße , Bei den rauhen Bergen

1. Lage des Plangebietes Auszug aus der Grundkarte 1: 5000



Das Plangebiet liegt im mittleren Abschnitt der bebauten Ortslage und wird im Osten durch das Friedhofsgelände begrenzt. Im Norden liegt der innerörtliche Forstabschnitt.

Der Bebauungsplan Nr.12 wird als Neufassung zur Ablösung des alten Bebauungsplans aufgestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der mit Erlaß vom 17. Februar 1965 - IX 31 b - 313//O4-15.24 (12) genehmigte BPlan Nr. 12 soll neu gefaßt werden.

Der Bebauungsplan (BPlan) wird entwickelt aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großhansdorf, der am 13.11.1972, Az. IV 81 d - 812/2 - 62.23 genehmigt wurde.

Für den Geltungsbereich des BPlans sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Aufstellung des BPlans erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.6.1976.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

3. Vorhandene und geplante Nutzung

Das Baugebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die bestehenden Gebäude wurden zum Teil baulich erweitert. Das Gebiet wird bestimmt durch alten Baumbestand und durch das Wechselbild alter und neuer Gebäude. Die im Privatbesitz befindlichen Teiche liegen versteckt hinter den Gebäuden mit Ausnahme des Ihlenteiches.

Bis auf die neu geplante Straße D sind die Verkehrsflächen vorhanden.

Die Änderung und Neufassung des BPlans erfolgt aus mehreren Gründen. Der katastermäßige Bestand an Grundstückseinteilungen, Wasserflächen und Gebäuden hat sich gegenüber dem alten BPlan geändert. Außerdem soll der Verlauf der Baugrenzen neu gefaßt werden.

Zudem ist der alte Katasterbestand zur Beurteilung neu eingetretener Bauabsichten nicht mehr ausreichend. Gebäude, eingetragene zu erhaltene Bäume und Wasserflächen haben eine andere Lage.

Zwischenzeitlich eingetretene Grundstücksteilungen lassen eine Verwirklichung der alten Fassung des Bebauungsplans ebenfalls nicht mehr zu.

Die Gemeinde beabsichtigt daneben eine weitere bauliche Verdichtung, z.B. in zweiter Reihe in Teilbereichen zuzulassen.

Vom Grundsatz her ändert die Gemeinde die Art baulicher Nutzung zur stärkeren Betonung eines reinen Wohngebietes. Sie läßt daher die alte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO fallen und setzt neu fest das Reine Wohngebiet gem. §3 BauNVO unter zusätzlichen Ausschluß der ausnahmsweise zugelassen Nutzungen gem. §3(3) BauNVO, um eine weitere Stärkung der reinen Wohnnutzung zu erhalten.

Daneben soll durch die Festsetzung von höchstens zwei Wohneinheiten je Grundstück und Gebäude der vorhandene Baucharakter des Gebiets erhalten bleiben.

Durch die Neufassung des Bebauungsplans soll nicht nur die geänderte Bautätigkeit, sondern auch die Belange des Landschaftsschutzes besser berücksichtigt werden. Daher wurden die erhaltenswerten Baumbestände genau vermessen eingetragen. Die eingetragene Größe der Bäume gibt gleichzeitig einen Anhaltspunkt über die Größe der vorhandenen Baumkrone.

Zusätzlich wird am Rand des Ihlenteiches ein Abschnitt mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Die Gemeinde beachtet bei der Abfassung der Satzung auch die Belange des Waldschutzes. Gemäß Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans grenzt der Bebauungsplan in einem westlichen Abschnitt und am nord-östlichen Teil des Ihlendieksweges an ausgewiesene Forstflächen. Hier werden Schutzzonen beachtet, die zu einer Festsetzung von der Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen geführt haben. Zum Schutz der bereits vorhandenen Wohnbebauung, und der wegen des Bestandschutzes der Gebäude ohnehin nicht zu verwirklichenden Schutzzone von 30 m, wird in einem Teilabschnitt nördlich des Ihlendieksweges nur eine Schutzzone von 20 m berücksichtigt. Am Westrand des Plangebiets wird die Schutzzone jedoch aufgrund planter neuer Bautätigkeit in einer Breite von 30 m beachtet.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen und der Grund- und Geschößflächenzahlen ist die Gemeinde von folgendem Leitgedanken ausgegangen:

Das Baugebiet ist aufgrund seiner vorhandenen Bebauung, seiner Lage und Ausstattung mit großem erhaltenswerten Baumbestand dem gehobenen Wohnwert zuzurechnen. Die bebaute Grundfläche der Häuser ist einheitlich nicht beschreiben, aber charakteristisch sind sehr große Flächenwerte von 250 bis 350 m². Die Gemeinde geht davon aus, daß sich diese Bautätigkeit auch auf noch unbebaute Flächen verwirklichen wird und berücksichtigt dies bei der Berechnung der Grund- und Geschößflächenzahlen.

Diese Höchstwerte wurden grundstücksweise ermittelt und führen wegen der im Plangebiet sehr unterschiedlich großen Grundstücke zu jeweils abgestuften Werten.

Zusätzlich zu dieser Abstufung ist für den Teilbereich nördlich der Straße Dörpstede bewußt die Verwirklichung größerer Grundstücke angestrebt.

5. Erschließung

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind in ausreichender Breite vorhanden. Die bestehenden Flurstücksgrenzen der Verkehrsflächen finden Eingang in die Satzung als Straßenbegrenzungslinien. Diese Vorgabe ist fester Bestandteil der Ziele der Satzung, da ein Eingriff in die bestehenden Vorgärten nicht vorgenommen werden soll und die Straßen aufgrund der vorhandenen, langjährigen Nutzung keiner Verbreiterung bedürfen.

Die kurze Stichstraße Grote Horst wird um die Anlage einer 18m breiten Wendefläche ergänzt. Dies ist für die Straße Smale Beeke nicht möglich. Das Müllfahrzeug befährt diese Straße nicht. Ein Müllgefäßstandplatz für die vorhandenen vier Anlieger ist festgesetzt.

	ha	%
<u>1. Bauland</u>		
Gesamtfläche der Baugrundstücke	18,4	83
<u>2. Verkehrsflächen</u>		
	1,6	7
<u>3. Wasserflächen</u>		
	1,2	6
<u>4. Sonstige Flächen</u> (Land- und Forstwirtschaft)		
	0,9	4
<u>5. Gesamtfläche des BPlans</u>		
	22,1	100
<u>6. Wohneinheiten</u>		
		<u>Anzahl</u>
vorhanden		95
geplant		35
Gesamt		130
<u>7. Geschätzter Einwohnerzuwachs</u>		
35 x 2,7		95 EW
<u>8. Flächen für das Parken von Fahrzeugen</u>		

Für die geschätzten 130 Wohneinheiten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes Flächen für 40 Fahrzeuge ausgewiesen.

Zu diesen Flächen kommen zusätzlich entlang der Alten Landstraße Parkplätze, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, und die Versorgung mit Parkplätzen noch verbessern.

Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze wurde nach Einzugsbereich vorgenommen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über die Hamburger Wasserwerke.

Bei der endgültigen Festlegung der Bebauung und bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen wegen eventuell erforderlicher Nutzungsbeschränkungen, Auflagen usw., die sich aus der Sicht des Gewässerschutzes, beispielsweise bei der Lagerung bzw. Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten usw. ergeben können.

Vor Erschließungsbeginn der neu geplanten Straße wird die Gemeinde die Hamburger Wasserwerke rechtzeitig beteiligen unter Angabe des zu erwartenden Wasserbedarfs. Für die Leitungen wird ausreichend Raum freigehalten. Bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben wird die zuständige Wasserbehörde beteiligt.

Abwasser	Gemeindeeigenes Klärwerk
Strom	Schleswig
Gas	Hamburger Gaswerke
Müll	Müllzweckverband

Die Erschließungskosten werden geschätzt auf DM 9.00.000,-.
Der Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG beträgt 10% = ca. DM 90.000,-.

Die Bereitstellung dieser Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

Für bodenordnende Maßnahmen ist das Verfahren gütlicher Einigung durch die Gemeinde beabsichtigt. Wenn diese Einigung nicht erreicht werden kann, finden die Maßnahmen nach §45ff BBauG (Umlegung), §80ff BBauG (Grenzregelung) und §85ff (Enteignung) Anwendung.

Da die bodenordnenden Maßnahmen noch nicht zum Abschluß gekommen sind, kann ein Zeitpunkt für die Verwirklichung der Straße D zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht gegeben werden.

Bei Abschluß eines Erschließungsvertrages für das Gelände nördlich der Dörpstede ist zur Sicherung der Erhaltung und Pflege des Teiches am Ende der Straße D in den Vertrag aufzunehmen, daß die Teichfläche und die angrenzenden Flächen der Gemeinde übereignet werden.

Für das gesamte Plangebiet wird bei allen Maßnahmen der Ortsentwässerung des Regen- und des Schmutzwassers die erforderliche Genehmigung der Wasserbehörde bzw. ein Planfeststellungsverfahren gem. § 36 c LWG (Landeswassergesetz) beachtet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird schadlos abgeleitet.
Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet.

Zur Einleitung des gereinigten Schmutzwassers, bzw. des gesammelten Regenwassers in die angrenzenden Gewässer oder in das Grundwasser wird vor Beginn der Maßnahme die erforderliche Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt, soweit nicht gemäß § 36 c Abs. 1 LWG ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Innerhalb des Plangebietes wird die Gemeinde auf eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser auch zukünftig in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr hinwirken.

Als zusätzliche Sicherheit zur Löschwasserversorgung steht die Wasserfläche des Ihlenteiches zur Verfügung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird der Beginn und 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.

Für rückwärtige Grundstücke wird ein Müllgefäßstandplatz gemäß §9(1)22 BbauG festgesetzt.

Baumschutzsatzung

Das gesamte Plangebiet unterliegt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Großhansdorf vom 3.2.1984.

Kinderspielplatz

Die alte Satzung des Bebauungsplans hat keinen Spielplatz vorgesehen. Innerhalb der Altbebauung ist aus Gründen des Grundbesitzes die Anlage eines Spielplatzes auch nicht möglich. Die neu geplante Straße D dient als Mischfläche gleichzeitig dem Spielen der Kinder. Dies gilt auch für die Straße Grote Horst. Für die Neubautätigkeit ist somit ein Anbieten von Spielflächen berücksichtigt. Außerdem steht im Einzugsbereich des Plangebiets mit der Liegewiesen im Park Manhagen ein Kinderspielplatz zu Verfügung.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 15. April 1985

Großhansdorf, den 30. April 1985

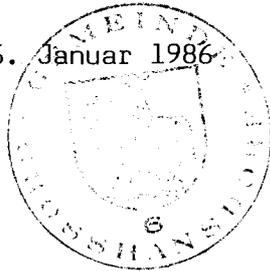


Reber
Bürgermeister



Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise gemäß satzungs-
ändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.12.1985.

Großhansdorf, den 16. Januar 1986



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petersen'.

(Petersen)
Bürgermeister

