

INHALTSVERZEICHNIS

**für die Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 24
der Gemeinde Großhansdorf
(Kreis Stormarn)**

1.	Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 3
2.	Lage des Baugebietes	Seite 3
3.	Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
4.	Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 5
5.	Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 6
	a) Wasserversorgung	Seite 6
	b) Versorgung mit elektrischer Energie	Seite 6
	c) Gasversorgung	Seite 6
	d) Fernwärme	Seite 6
	e) Fernsprechversorgung	Seite 6
	f) Beseitigung des Schmutzwassers	Seite 7
	g) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 7
	h) Feuerschutzeinrichtungen	Seite 7
6.	Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 7
7.	Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zum Schutz von bestehenden Bäumen und Sträuchern	Seite 8
8.	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 8
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 9
10.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 9
11.	Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 10
12.	Hinweise	Seite 10
13.	Beschluß über die Begründung	Seite 10
14.	Arbeitsvermerke	Seite 11

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 24 wird aufgestellt auf der Grundlage des verbindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großhansdorf, der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13. November 1972 Az.: IV 81d-812/2-62.23 genehmigt wurde sowie seiner 4. Änderung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 aufgestellt wird. Diese Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes wird erforderlich, weil das Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes in absehbarer Zeit noch nicht abgeschlossen werden kann.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 bildet einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 5, dessen Rechtsunwirksamkeit zwischenzeitlich festgestellt wurde (sog. "Nummernplan"). Die entsprechenden Beschlüsse werden gleichzeitig aufgehoben.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob & Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde. Auf die Übernahme von Höhenschichtenlinien wird verzichtet. Für den Bereich des Marktplatzes und des U-Bahnhofes wurden Höhenpunkte eingemessen und in die Karte übernommen, weil sich im übrigen Bereich keine Auswirkungen auf die bauliche Nutzung ergeben.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 24 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 - LBO '83 - (GVOBl. Schl.-H. Seite 86) sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV. 90-) .

2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfaßt die Bereiche des Marktplatzes mit dem U-Bahnhof "Kiekut" und dem Rathaus, die Grundstücke nördlich der Straße "Bei den Rauhen Bergen" zwischen U-Bahn und "Wöhrendamm", die Straße "Papenwisch" nördlich der Einmündung "Plaggenkamp", die Bebauung zwischen Rathaus und "Plaggenkamp" sowie die Grundstücke zwischen U-Bahn und der Straße "Barkholt" zwischen U-Bahn-Station "Kiekut" im Norden bis etwa zur Höhe der Einmündung der Straße "Plaggenkamp" im Süden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die derzeitigen Nutzungen und sieht die Gestaltung eines "Marktplatzes" vor.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 24 weist in seinem überwiegenden (südlichen) Teil ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO in eingeschossiger Bauweise aus, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird, bezogen auf die tatsächliche und geplante Nutzung sowie auf die Größe der Baugrundstücke mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Ein gleiches Maß der baulichen Nutzung ist für die Grundstücke nördlich der Straße "Bei den Rauhen Bergen" vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der jetzigen städtebaulichen Bewertung als "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls als "Mischgebiet" wird der Bereich um den geplanten Marktplatz festgesetzt, wobei bei der festgesetzten geschlossenen Bauweise -g- die Zahl der Vollgeschosse, mit 2 und 3 festgesetzt wird; davon "zwingend" bei 2-geschossiger (teilweise) und bei 3-geschossiger Bauweise.

Als Baugrundstück gilt hier neben den überbaubaren Flächen auch der Marktplatz (mit Ausnahme der Straße "Barkholt") und die dazugehörigen Anteile der Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze nördlich der Straße "Bei den Rauhen Bergen". Diese Flächengröße liegt der Ermittlung der jeweiligen Grund- und Geschoßflächenzahl zu Grunde.

Für den Bereich des eigentlichen späteren Marktes soll im Rahmen eines noch abzuschließenden Erschließungsvertrages die "Verkehrssicherungspflicht" durch die Gemeinde übernommen werden. Hierfür wird der gesamte Marktbereich der Allgemeinheit zugänglich. Eine Absicherung dieser Nutzbarkeit erfolgt durch die Festsetzung von "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" zugunsten der Allgemeinheit, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Großhansdorf. Hierdurch ist gleichzeitig die Zuwegung zum U-Bahnhof sichergestellt, die innerhalb des Gebäudes bis zum U-Bahn-Gelände mit einem eigenen "Wegerecht" abgesichert ist.

Im Rahmen des § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO werden aus besonderen städtebaulichen Gründen Spielhallen im Marktbereich ausgeschlossen. Dies wird für erforderlich gehalten, um den neu geplanten Markt als Einkaufszentrum zu sichern und Büroräume für Ärzte, Rechtsanwälte u. ä. zentral vorhalten zu können. Gaststätten sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan die Flächen des Rathauses mit dem "Waldreitersaal". Sie wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit den Nutzungen "Verwaltung/ kulturelle Einrichtungen" festgesetzt.

Für diese Fläche sind, neben den als "öffentliche Parkplätze" ausgewiesenen Flächen, Stellplätze vorgesehen. Der Baumbestand wird erhalten. Ein vorhandenes Transformatorenhaus soll abgebaut werden. Die hierfür erforderlich werdende neue Transformatorenstation wurde südlich des Rathauses flächenmäßig berücksichtigt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes, weil einerseits auf den vorhandenen Rasenflächen des Rathauses gespielt werden darf und andererseits in einer Entfernung von ca. 200 m am Schulgelände ein großer Sport- und Spielplatz zur Verfügung steht.

Festsetzung zur Gestaltung des Baugebietes

Aufgrund der nahezu abgeschlossenen Bebauung der eingeschossigen Teilbereiche des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Vielfalt an Gestaltungselementen bezüglich der Farbgebung, der Dachform, der Dachneigung und der Hauptfirstrichtung verzichtet der Bebauungsplan, hier konkrete gestalterische Festsetzungen zu treffen.

Die Neugestaltung des Marktplatzes macht jedoch entsprechende Festsetzungen erforderlich, um eine ausgewogene, städtebaulich ansprechende Gestaltung zu erzielen.

Ausschlaggebend für die Marktgestaltung sind die vorhandenen Bauten des Rathauses und des "Waldreitersaales". Ebenso einbezogen wird der bestehende 2-geschossige Baukörper auf der Parzelle 2717, der den südlichen bzw. südwestlichen Abschluß des Marktes bildet.

Als Kernstück der geplanten neuen baulichen Anlagen ist der Zugang zum U-Bahnhof zu sehen. An ihn schließen sich links und rechts dreigeschossige Baukörper an, die dann in eine (zwingende) 2-Geschossigkeit übergehen. Die Dachneigungen werden mit maximal 20° festgesetzt, um eine wohnungsmäßige Nutzung des Dachraumes auszuschließen und die Baukörper nicht zu hoch erscheinen zu lassen (keine absolute Dominanz zum gegenüberliegenden Rathaus). Die Fassadengestaltung ist ebenfalls auf die bereits zuvor beschriebenen vorhandenen Baukörper bezogen, mit roten Vormauersteinen festgelegt. Auch die Dachdeckung ist mit roten Dachpfannen vorzunehmen.

Neben diesen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan vor, daß vor die marktseitigen Fassaden 3 m breite Vordächer (mit einem lichten Maß von 3,00 m) zu errichten sind. Sie sollen einerseits die Fassaden horizontal gliedern und andererseits einen besseren Übergang vom Baukörper zur freien (Marktplatz-) Fläche schaffen. Vordächer mit einer Tiefe von 2,50 m sind auch an den der Straße "Bei den rauhen Bergen" und der Hochbahn zugewandten Seiten zulässig.

Als weitere Gestaltungsfestsetzungen sind ebenfalls die Anordnung der Stellplätze auf dem Marktplatz und das Anpflanzgebot für Einzelbäume zu sehen. Sie bilden die Möglichkeit, die in der Planzeichnung vorgesehene Gestaltung, die planungsrechtlich weitergehend nicht festgesetzt werden kann, auch zu realisieren.

4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.03.1989 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5, die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit dem dazu erforderlichen Verfahren beschlossen.

Gleichzeitig wurde die Aufstellung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 24 beschlossen. Das formelle Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der 1. Änderung Nr. 5 wird im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 24 erfolgen.

Die Aufhebung des bisherigen Bauleitplanes wurde erforderlich, weil hinsichtlich der Rechtmäßigkeit erhebliche Zweifel bestanden (sog. "Nummernplan").

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird vorerst der südöstliche Teilbereich des ursprünglichen Bauleitplanes betroffen. Für die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches soll eine städtebauliche Ordnung erreicht werden, wobei die Gemeinde zunächst das Ziel verfolgt, auch in eingeschossig bebauten Bereichen in U-Bahnhofsnähe eine stärkere Verdichtung (hier durch die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile) zu erreichen.

Dieses Vorhaben ließ sich jedoch wegen der im Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB vorgebrachten Äußerungen der betroffenen Bürger nicht realisieren. Im Rahmen der vorgenommenen Abwägung hat die Gemeinde entschieden, die Wünsche der Bürger zu berücksichtigen und auf eine Verdichtung der Bebauung zu verzichten.

Hauptanlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist dabei die Gestaltung des Marktplatzes im Eingangsbereich der U-Bahn-Station "Kiekut". Hier soll, im Zusammenhang mit dem Rathausplatz, eine gestalterisch und städtebaulich ansprechende Lösung gefunden werden, die gleichzeitig die Schaffung eines "Ladenzentrums" mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, mit Büro- und Praxisräumen und einer SparkassenZweigstelle ermöglicht werden und in den geplanten Obergeschossen auch Wohnungen zuläßt.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) **Wasserversorgung**

Der gesamte Bereich der Gemeinde Großhansdorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Gemeinde mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die entstehenden neuen baulichen Anlagen können an das bestehende Netz angeschlossen werden.

b) **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Gemeinde Großhansdorf wird durch die SCHLESWAG AG mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendigen Einrichtungen zum Anschluß neuer baulicher Anlagen stehen zur Verfügung, wobei die bestehende Station abgebaut und durch eine modernere kleine Station vor dem Südgiebel des Rathauses ersetzt wird.

Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden.

c) **Gasversorgung**

Teile des Gemeindegebietes werden über das Netz der "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 kann vollständig angeschlossen werden.

d) **Fernwärme**

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen. Die Gemeinde behält sich jedoch entsprechende Untersuchungen und Entscheidungen vor.

e) **Fernsprechversorgung**

Die Gemeinde Großhansdorf ist an das Telefonnetz "Ahrensburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen.

Die Deutsche Bundespost soll ca. 12 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.

Eine Erdverkabelung mit Breitbandkabel des gesamten Baugebietes für den Fernseh und Rundfunkempfang wird angestrebt.

f) **Beseitigung des Schmutzwassers**

Die Gemeinde Großhansdorf hat ihr eigenes Klärwerk zwischenzeitlich aufgegeben. Das gemeindliche Abwassernetz (Schmutzwassernetz) ist an das Entsorgungsnetz der Freien und Hansestadt Hamburg angeschlossen.

Die durch den Bebauungsplan neu entstehenden baulichen Anlagen können innerhalb des Rahmens der vertraglichen Vereinbarung der Gemeinde Großhansdorf und der Freien und Hansestadt Hamburg an die bestehenden Anlagen angeschlossen werden.

g) **Beseitigung des Oberflächenwassers**

Das in dem Baugebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann durch die bestehenden Sielleitungen der Gemeinde abgeleitet werden. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf dem eigenen Grundstück sollte zwar generell angestrebt werden, wird jedoch wegen der relativ dichten Bebauung nur in Ausnahmefällen möglich sein.

h) **Feuerschutzeinrichtungen**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Großhansdorf ist durch die "Freiwillige Feuerwehr Großhansdorf" sichergestellt. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten ausgestattet. Ggf. notwendige Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Wehr vorgenommen.

6. **Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Sämtliche Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme der geplanten Neugestaltung des Marktplatzes, fertiggestellt. Lediglich an der Straße "Wöhrendamm" (gegenüber dem Rathaus) und der Straße "der rauhen Berge" sollen zusätzliche Parkplätze ausgebaut werden, weil einerseits die Umgestaltung des Marktes zum Wegfall öffentlicher Parkplätze führt, andererseits auch der Wochenmarkt und die abendliche Nutzung des "Waldreitersaales" die Schaffung weiterer Parkplätze angezeigt erscheinen läßt. Hiermit verbunden ist eine Neugestaltung des Geh und Radweges.

Als wesentliche verkehrliche Baumaßnahme ist die Neugestaltung des Marktes und damit der hieran angrenzenden Straße "Barkholt" anzusehen.

Die Vorplatzgestaltung (Markt) wird im Zusammenhang mit der Rasenfläche vor dem Rathaus betrachtet, die erhalten bleibt. Das vorhandene Pflaster der Straße "Barkholt" soll im Bereich des neuen Platzniveaus entsprechend zu der vorhandenen Rasenfläche angehoben werden, so daß eine große Platzwirkung entsteht und die Autofahrer durch die Anhebung des Straßenniveaus entsprechend langsam fahren (höchstens 30 km/h - ggf. Fußgängerzone).

Ruhender Verkehr

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr stehen durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend Parkplätze an den Straßen "Wöhrendamm" (ca. 50 Stück), "Bei den Rauhen Bergen" (ca. 25 Stück.) und am "Plaggenkamp" (ca. 15 Stück) zur Verfügung. Auf die zusätzliche Nutzung des "Straßenbegleitgrüns" sollte möglichst verzichtet werden.

Der private ruhende Verkehr ist im Bereich der eingeschossigen Bauweise auf dem jeweiligen Grundstück selbst nachzuweisen. Für die mehrgeschossige Bebauung im Marktbereich sieht der Bebauungsplan bei einem geschätzten Gesamtbedarf von 30 Stellplätzen 27 Stellplätze vor sowie weitere am Bahndammbereich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein Nachweis ist innerhalb der Baugenehmigungsverfahren zu führen. Für die Bebauung auf der Parzelle 2717 soll eine Tiefgarage entsprechende Stellplätze schaffen.

Für das Rathaus selbst sind neben den öffentlichen Parkplätzen, die teilweise auch für dessen Besucher vorgesehen sind, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen geplant, von denen bereits ein Teil vorhanden ist.

Zugunsten des Mischgebietes können diese Stellplätze auch tagsüber genutzt werden.

7. Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zum Schutz von bestehenden Bäumen und Sträuchern

Der Bereich des Bebauungsplanes ist entlang der Verkehrsflächen mit großzügigen Baumbeständen auf Grünstreifen ausgestattet. Neben den relativ neuen Anpflanzungen an den Straßen "Wöhrendamm" und "Plaggenkamp" sowie der im Rahmen der Neugestaltung des "Waldreitersaales" neugeschaffenen Anpflanzungen südlich der Straßen "Bei den Rauhen Bergen", überwiegt der alte Bestand an Linden an der Straßen "Barkholt", der Altbaumbestand nördlich "Bei den Rauhen Bergen" und am nördlichen "Wöhrendamm" sowie der alte Knickbestand westlich des "Wöhrendamms". Hinzu kommen 2 erhaltenswerte Buchen auf dem Marktplatz.

Nahezu alle zuvor aufgeführten Bäume werden nach § 9 Absatz 1 Ziffer 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Bei einem eventuellen Abgang ist Ersatz zu schaffen. Als wesentliches Gestaltungselement des Baugebietes setzt der Bebauungsplan im Bereich des Marktplatzes ein Anpflanzgebot für Einzelbäume nach § 9 (1) 25a BauGB fest. Als Arten wurden "Kugelahorn" oder "Kugelakazie" festgesetzt. Mit dieser Festlegung soll die geplante Platzgestaltung unterstützt werden. Grünzonen (Gestaltungsgrün) im Marktbereich und die vorhandenen Rathausanlagen mit dem Rathaushof schließen das Gesamtkonzept des Marktplatzes ab.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Auf den Bereich des Bebauungsplanes können sich unzumutbare Lärmimmissionen auswirken aus

1. der U-Bahn-Trasse (Walddörfer Bahn),
2. den viel befahrenen Straßen "Papenwisch"/"Wöhrendamm" und
3. Lärm bei Veranstaltungen im "Waldreitersaal".

Um ggf. notwendige Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 treffen zu können, hat die Gemeinde das Büro MASUCH & OLBRISCH Ingenieurgesellschaft mbH, 2000 Oststeinbek mit einer entsprechenden Lärmuntersuchung beauftragt.

Das Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich danach wie folgt:

zu 1.: Die maximal zulässigen Werte (Orientierungswerte) werden durch den Verkehr der Hochbahn nicht überschritten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht notwendig.

zu 2.: Der Verkehrslärm auf dem Straßenzug "Papenwisch"/"Wöhrendamm" führt jedoch zu Überschreitungen der Orientierungswerte für "Allgemeine Wohngebiete".

Da aktive Schutzmaßnahmen wegen der Lage und der besonderen städtebaulichen Situation des Baugebietes ausscheiden müssen, empfiehlt das Gutachten, im Rahmen der Grundrißgestaltung Schutzvorkehrungen zu treffen. Durch den Teil B -Text- trägt der Bebauungsplan dem Untersuchungsergebnis Rechnung und schließt Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur Straßenseite "Papenwisch"/"Wöhrendamm" aus. Ausnahmen sind nur beim Einbau geeigneter Lüftungen zulässig. Diese Festsetzung wird auch für das nördlich gelegene angrenzende Grundstück des "Mischgebietes" getroffen.

zu 3.: Der Bereich des "Waldreitersaales" führt zu keine Belästigungen der Nachbarschaft. Schutzvorkehrungen sind nicht erforderlich.

Das Gutachten wird dieser Begründung als Anlage beigelegt.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit private Flächen zur Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden müssen, ist eine Regelung zwischen der Gemeinde und den Eigentümern im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgesehen. Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens durchgeführt, wie sie sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses ergeben.

10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten im Sinne der §§ 127 ff. BauGB werden überschlägig geschätzt auf

DM 150.000,00.

Diese Kosten entstehen für die Schaffung der Parkplätze entlang der Straße "Wöhrendamm" sowie für die geplante "Niveauanhebung" der Straße "Barkholt" im Bereich des Marktes.

Diese Kosten sind von der Gemeinde selbst zu tragen.

Die Gestaltung des Marktplatzes wird kostenmäßig vom Bauträger des Neubaues innerhalb des Mischgebietes und geschlossener Bauweise getragen. Hierfür wird ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die durch den Bebauungsplan Nr. 24 ermöglichte Bebauung soll hinsichtlich des WA-Gebietes unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dies gilt auch für das 1-geschossige Mischgebiet. Die Realisierung des MI-Gebietes mit geschlossener Bauweise (Marktbereich) ist voraussichtlich nicht vor 1994 möglich.

12. Hinweise

- a) Die Gemeinde Großhansdorf legt den Bauherren nahe, soweit möglich, das anfallende Dachflächenwasser im Interesse der Sicherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes bei Eignung der Bodenbeschaffenheit auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, im Interesse der Reinhaltung der Luft (Umweltschutz) zum Heizen der Gebäude nur "umweltfreundliche Brennstoffe" (z. B. Erdgas) zu verwenden.
- c) Es wird empfohlen, Flachdächer mit einer Dachbegrünung vorzusehen. Ebenfalls sollte eine Begrünung von Fassaden in die Überlegungen der Bauherren einbezogen werden. Auf die eventuelle Förderung dieser Maßnahmen wird hingewiesen.
- d) Den Bauherren wird nahegelegt, seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen mit standortgerechten Gehölzen oder Hecken einzugrünen.
- e) Es wird darauf hingewiesen, daß sich der Gesamtbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Wassergewinnungsgebietes des Wasserwerkes Großhansdorf der "Hamburger Wasserwerke GmbH" befindet. Auf die Einhaltung entsprechender Vorschriften und Einschränkungen ist ggf. zu achten.
- f) Es wird darauf hingewiesen, daß sich vor dem Rathaus zwei historische Grenzsteine befinden. Diese sind zu erhalten.

13. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf am ~~19.03.1992~~ 06.10.1993

Großhansdorf, den 07. Jan. 94



Bürgermeister

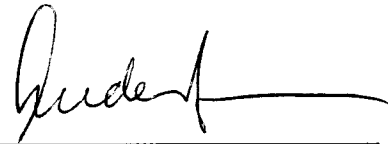
14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSSEN
Büro für Bauleitplanung
Rapsacker 12a, 23556 Lübeck
Tel. 0451 / 89 19 32

Aufgestellt am:	21.08.1989
zuletzt geändert/ ergänzt (Stand) am:	12.12.1989
ergänzt (Stand) am:	03.09.1990
ergänzt (Stand) am:	25.09.1991
	24.06.1993

Lübeck, den 25. Okt. 1993



Planverfasser