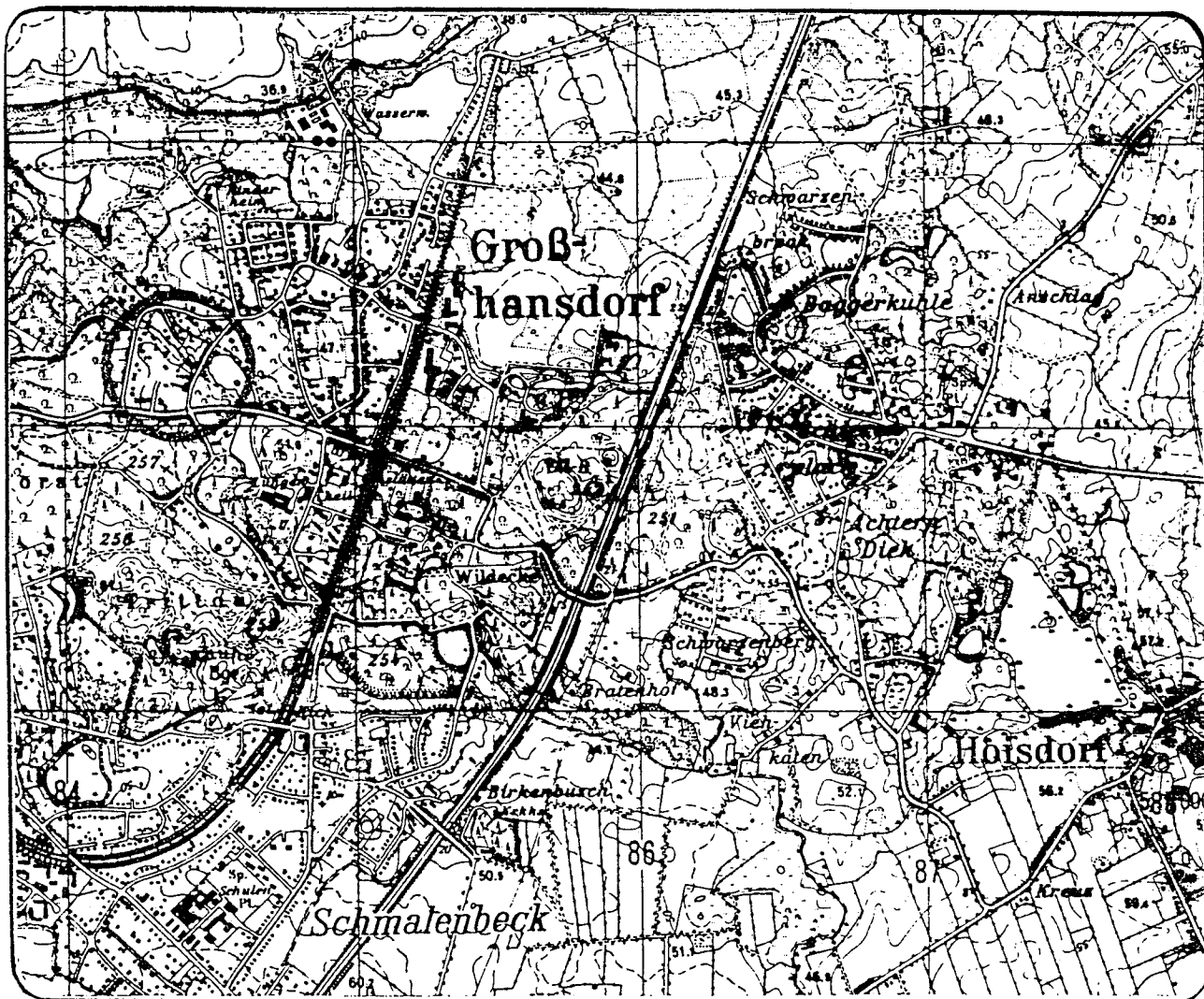




# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Großhansdorf

Für das Gebiet:  
nördlich der Hansdorfer Landstraße, östlich des Jäckbornsweges,  
südlich des Pinnberges, westlich des Hansdorfer Mühlendamms



Übersichtsplan M : 25.000

Planungsbüro Jürgen Anderßen

Rapsacker 12a - 2400 Lübeck  
Telefon 0451 - 87 9 87-0  
Telefax 0451 - 87 9 87-22

Planungsstand:

# SATZUNG

.....3.....Ausfertigung

## INHALTSVERZEICHNIS

### für die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Großhansdorf (Kreis Stormarn)

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

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 25 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.

Als Kartengrundlage dient eine Abzeichnung der Flurkarte, die durch das Vermessungsbüro Grob und Teetzmann, Ahrensburg, erstellt und beglaubigt wurde.

Die Höhenschichtenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte vergrößert in die Kartenunterlage übernommen.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 25 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I Seite 2253) in seiner zuletzt geänderten Fassung.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 (BGBl. 1990 F Seite 123)
- 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 Planinhaltes" (-Planzeichenverordnung 1990 BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

### 2. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes und wird begrenzt

im Süden durch die "Hansdorfer Landstraße",  
im Westen durch die Straße "Jäckbornsweg",  
im Norden durch den "Pinnberg"  
sowie  
im Osten durch den "Hansdorfer Mühlendamm"

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches "Reine Wohngebiete" nach § 3 BauNVO und "Allgemeine Wohngebiete" nach § 4 BauNVO fest.

Für die Bereiche entlang der "Hansdorfer Landstraße" (L 91) setzt der Bebauungsplan gemäß der derzeitigen Nutzung, innerhalb des "Allgemeinen Wohngebiets" (WA) eine 2-geschossige Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser fest. Auch zukünftig sollen hier alle gemäß § 4 BauVNO zulässigen Nutzungen realisierbar sein. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der jetzigen sowie der geplanten Nutzung mit 0,25 die Geschößflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Ebenfalls 2-geschossig wird, wie auch bereits überwiegend vorhanden, entlang der Straße "Jäcksbornweg" die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der "Reinen Wohngebiete" (WR) festgesetzt. Bei einer zulässigen Geschößflächenzahl von 0,3 und einer Grundflächenzahl von 0,25, der vorhandenen Grundstücksgrößen angemessen, sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die rückwärtigen Teile der zur "Hansdorfer Landstraße" orientierten Grundstücke sind zusätzlich für eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Dabei wird auf die Trennung der jeweiligen überbaubaren Flächen verzichtet, um auch eingeschossige Baukörper an zweigeschossige anbauen zu können.

Eine 1-geschossige Bebauung ist entlang der Straße "Pinnberg", dem mittleren und nördlichen Bereich des "Hansdorfer Mühlendamms" sowie im "Innenbereich" des Plangeltungsbereiches zulässig. Auch hier wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend bestehender oder geplanter Grundstücksgrößen mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bis 0,3 festgesetzt, wobei größtenteils nur Einzelhäuser zulässig sind.

Das Gebiet wird geprägt durch einen breiten Grünzug in der der "Mühlenbach" verläuft und im Osten des Plangebietes in einen Teich mündet und durch großflächige Ein- und Zweifamilienhäuser, die einen villenartigen Charakter aufweisen, der sichergestellt werden soll. Daher werden der vorhandenen Wohnstruktur entsprechend im WR-Gebiet 2 Wohnungen je Wohngebäude textlich festgesetzt.

Hiermit wird eine zu starke Verdichtung des Gebietes verhindert und eine Wohnqualität geschaffen, die dem Gebietscharakter entlang des "Mühlenbaches" und des Teiches gerecht wird.

~~Auf Gestaltungsfestsetzungen wird verzichtet, da die Vielfalt der bestehenden Gestaltungselemente eine Einengung möglicher Gestaltungen für städtebaulich nicht vertretbar erscheint.~~

Die Gemeinde sieht ebenfalls von einer Erschließung des "Innenbereiches" durch öffentliche Verkehrsflächen ab. Diese Erschließungen sind als "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" nach § 9 (1) 21 BauGB sichergestellt. Dadurch entstehen teilweise sogenannte "Pfeifenstielgrundstücke", teilweise aber auch Erschließungen, an die mehrere Baugrundstücke angeschlossen sind.

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, aber auch als Element zur Gestaltung des Baugebietes, setzt der Bebauungsplan die Umgebung des vorhandenen Teiches größtenteils als "private Grünfläche" fest. Dies gilt auch für den schützenswerten Bereich entlang des "Mühlenbaches". Auf den Ausbau eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangeltungsbereiches muß die Gemeinde auf Grund der gegebenen Eigentumsverhältnisse, der Grundstückszuschnitte und der fehlenden öffentlichen inneren Erschließung verzichten. Dabei geht die Gemeinde jedoch davon aus, daß wegen der teilweise sehr großen Grundstücke einerseits Kinder auf dem Grundstück selbst spielen können, andererseits die vorhandenen Spielplätze an der "Hoisdorfer Landstraße" und beim Kindergarten des Kirchenzentrums am "Hansdorfer Mühlendamm" mit genutzt werden können und auch die Entfernung als "zumubare Entfernung" angesehen werden kann.

Der erhaltenswerte Bestand an Einzelbäumen wird weitmöglichst durch Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB sichergestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß auch Einzelbäume innerhalb überbaubarer Flächen den Schutzbestimmungen der "Baumschutzsatzung" der Gemeinde unterliegen.

Der Bebauungsplan setzt entlang der "Hansdorfer Landstraße" eine Anbauverbotszone nach § 29 (1) StrWG fest. Für den westlichen Bereich lassen sich dabei unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die geforderten Abstände von 20 m einhalten. Für den östlichen Bereich ist die Einhaltung dieses Maßes nicht möglich. Aufgrund der bestehenden Gebäude wird hier der "mögliche Abstand" zur befestigten Fahrbahnkante auf 15 m reduziert.

#### 4. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird aufgestellt, um einerseits die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangeltungsbereiches sicherzustellen, sowie die bestehenden Wasserflächen einschließlich ihrer Randbereiche durch Festsetzungen als Bestand auch für die Zukunft zu erhalten. Dies gilt auch für den größtenteils erhaltenswerten Bestand an Einzelbäumen sowie (knickähnlichen) Busch- und Baumpflanzungen.

Mit den getroffenen Festsetzungen der Baugrenzen und der Geschoßflächenzahlen soll ein unkontrolliertes "Zuwachsen" der Bebauung verhindert und die bauliche Nutzung der Grundstücke auf ein städtebaulich vertretbares Maß reduziert werden. Außerdem soll die "innere Erschließung" des Baugebietes (durch private Erschließungen in der Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) geregelt und der ruhende Verkehr geordnet werden.

#### 5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

##### a) Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Großhansdorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen in 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 können an das bestehende Netz angeschlossen werden.
- c) **Gasversorgung**  
Teile des Gemeindegebietes werden über das Netz der "Hamburger Gaswerke GmbH" mit Erdgas versorgt. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 kann vollständig angeschlossen werden.
- d) **Fernwärme**  
Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist eine Versorgung mit Fernwärme in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.
- e) **Fernsprechversorgung**  
Die Gemeinde Großhansdorf ist an das Telefonnetz "Ahrensburg" der Deutschen Bundespost angeschlossen. Die Deutsche Bundespost soll ca. 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen von diesen Baumaßnahmen unterrichtet werden.
- 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 an die bestehenden Anlagen angeschlossen worden.
- 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.
- 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. Gegebenenfalls notwendige Ergänzungen werden in Abstimmung mit der Wehr vorgenommen.

#### **6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Erschließungsflächen sind größtenteils bereits vorhanden. Dies gilt auch überwiegend für die als "Geh-, Fahr- und Leitungsrechte" festgesetzten Erschließungsflächen.

Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind, soweit es sich um öffentliche Verkehrsflächen handelt, langfristig lediglich im südlichen Teil des "Hansdorfer Mühlendamms" vorgesehen. Hier sollen im Bereich der bestehenden Gaststätte zusätzliche "Flächen zum Parken von Fahrzeugen" (Parkplätze) geschaffen werden.

Für den inneren Bereich des Plangeltungsbereiches ist keine Ausweisung öffentlicher Parkplätze möglich, da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt wird. Der Bebauungsplan Nr. 25 schafft die Möglichkeit, ca. 20 Grundstücke neu zu bebauen. Für den daraus resultierenden Bedarf an Parkraum werden im südlichen Bereich des Hansdorfer Mühlendamms ausreichend öffentliche Parkplätze geschaffen.

Bezüglich der "privaten Erschließungsmaßnahmen" ist bei Realisierung der "inneren Bebauung" mit Anschluß an die "Hansdorfer Landstraße" ein Ausbau durch teilweise Verbreiterung für Warte- bzw. Ausweichflächen sowie die Einrichtung einer Wendeanlage (mit 3 Parkplätzen) erforderlich. Ohne diese private Ausbaumaßnahme kann ein Nachweis zur Sicherstellung der notwendigen Erschließung nach § 30 BauGB nicht erbracht werden.

*Ergänzung siehe Bericht*

#### 7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich sowohl der nordwestliche Teil des "Mühlenteiches" als auch der "Mühlenbach". Der Wasserlauf und die Teichfläche sollen im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhalten und geschützt werden. Für die Teichfläche wird das sie umgebende Gelände als private Grünfläche festgesetzt. Dies gilt auch für die Randbereiche des Bachlaufes.

Der Bestand an erhaltenswerten Einzelbäumen wird durch Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB weitgehendst geschützt. Für Bäume innerhalb zukünftig überbaubarer Fläche gelten die Beschränkungen der Gemeinde Großhansdorf.

#### 8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bezüglich möglicher unzumutbarer Lärmimmissionen zu Lasten des Baugebietes wäre lediglich die "Hansdorfer Landstraße" als Landesstraße (L 91) zu berücksichtigen. Andere Lärmquellen können sich nicht auf das Baugebiet auswirken.

Wegen des von der L 91 ausgehenden Verkehrslärms sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005/1/1 in Teilen des Plangebietes überschritten. Aus städtebaulichen Aspekten scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen aus. Für Aufenthaltsräume in den betroffenen Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

**9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des BauGB ergeben sich nicht.

**10. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten**

Als zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahme ist lediglich der Bau zusätzlicher Parkplätze (einschließlich Gehweg) im südlichen Bereich des "Hansdorfer Mühlendamms" vorgesehen. Die Kosten für diese Maßnahme werden überschlägig mit

**DM 90.000,00**

geschätzt.

Die Gemeinde trägt hiervon mindestens 10 % als Anteil nach §§ 127 ff BauGB des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die übrigen Kosten werden entsprechend den Satzungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt.

An den Kosten "privater Erschließungsmaßnahmen" wird die Gemeinde nicht bzw. nur im Rahmen der geltenden Satzung beteiligt.

**11. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die durch den Bebauungsplan Nr. 25 entstehenden neuen Baumöglichkeiten können unmittelbar nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens realisiert werden. Die Gemeinde geht davon aus, daß dies Ende 1991/Anfang 1992 möglich sein wird.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde sollen entsprechend ihrer Dringlichkeit ab 1992 vorgenommen werden.

**12. Hinweise**

- a) Die Gemeinde Großhansdorf empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser bei Eignung der Bodenbeschaffenheit des Baugrundstückes auf dem Grundstück selbst zu versickern.
- b) Den Bauherren des Gebietes wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.
- c) In der Gemeinde Großhansdorf besteht eine "Baumschutzsatzung". Sie ist zu beachten.

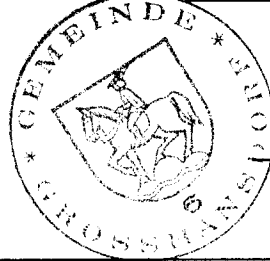


- d) Aus denkmalpflegerischer Sicht werden die Gebäude Jäckbornsweg 2, 6, 8, 12 und 24, Hansdorfer Mühlendamm 7 mit dem kleinen Nebengebäude und Hansdorfer Landstraße 113, 115 und 127 sowie das Bachgeländer am Pinnberg als erhaltenswert angesehen. Die notwendige Bestätigung dieser Einstufung durch das Landesamt für Denkmalpflege liegt aus terminlichen Gründen noch nicht vor.

**13. Beschluß über die Begründung**

Diese Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf am 6.10.1993 *und am 12. 10. 94.*

Großhansdorf, den *07. Jan. 94 + 11.07.95*



*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister

**14. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das

**PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN**

**Rapsacker 12a, 23556 Lübeck**

**Tel. (0451) 87 9 87-0**

**Fax (0451) 87 9 87-22**

Aufgestellt am:	31.03.1989
zuletzt geändert/	12.12.1989
ergänzt (Stand) am:	25.09.1991
ergänzt (Stand) am:	21.04.1993
	08.10.1993

Lübeck, den 25. Okt. 1993

*[Handwritten Signature]*

Planverfasser