

# BEGRÜNDUNG

FÜR DIE

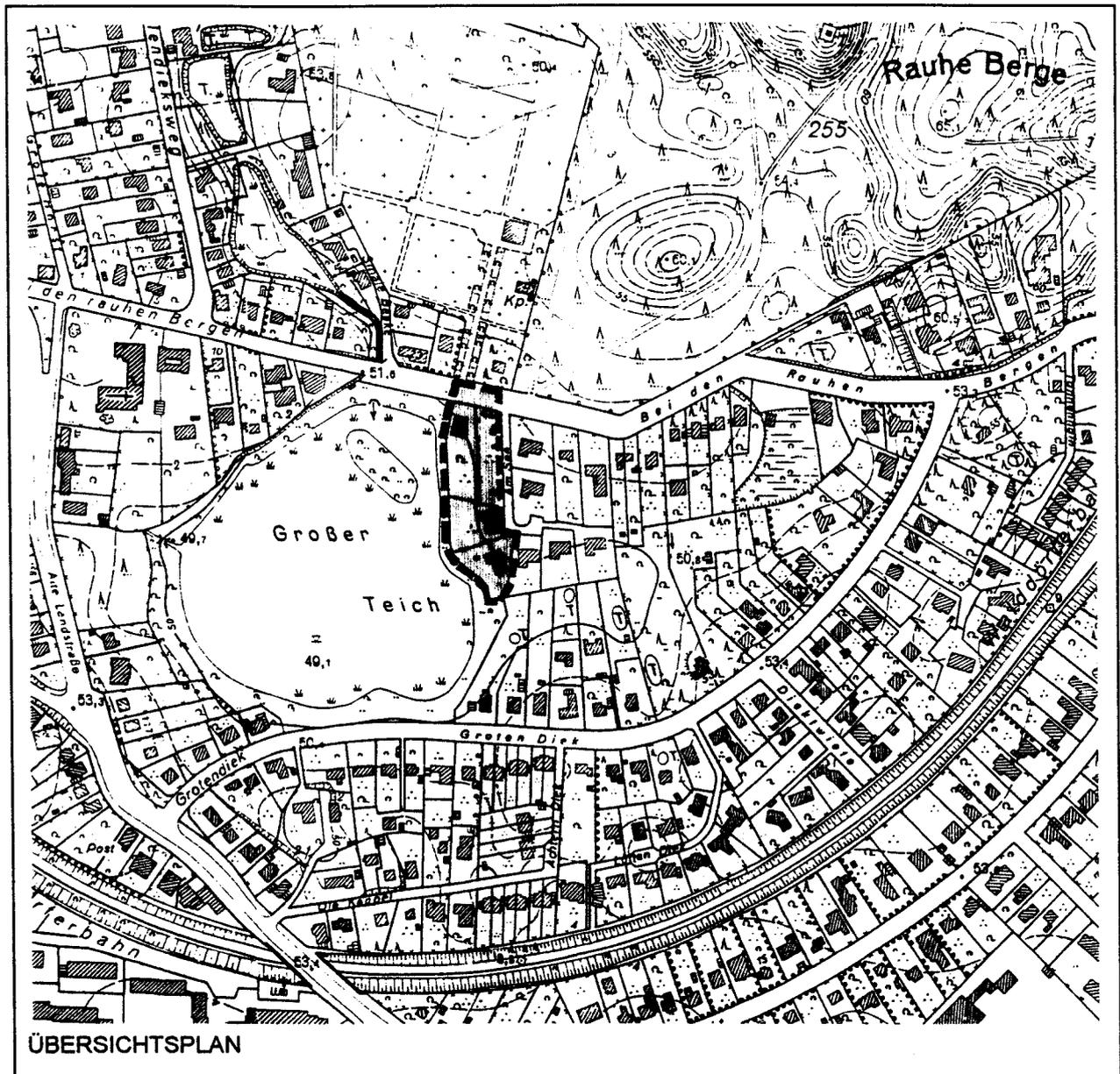
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 2

DER

GEMEINDE GROSSHANDSDORF

FÜR DAS GEBIET:

WESTLICH DER STRASSE „AM SEE“  
(FLURSTÜCKE 662, 663, 1853, 2976  
UND 3148 TEILWEISE)



PLANUNGSSTAND

# SATZUNG

3. AUSFERTIGUNG

## **1. Grundlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in seiner zuletzt geänderten Fassung
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S.321)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1:1000, die durch das Vermessungsbüro Jörg Kummer, Lübeck, Bernsteindreherweg 3, erstellt und beglaubigt wurde.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht zur Zeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfaßt einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 2, der im Jahre 1986 rechtskräftig wurde. Der B-Plan Nr. 2 wurde auf der Grundlage der BauNVO 1977 erstellt. Festgesetzt ist ein Reines Wohngebiet (WR) mit ein bzw. zwei zulässigen Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 bzw. 0,5.

## **2. Lage des Plangebietes / Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt südlich der Straße „Bei den rauhen Bergen“, westlich der Straße „Am See“ unmittelbar am „Großen Teich“. Erfasst werden die Flurstücke 662, 663, 1853, 3249, 3250 und 3148 teilweise.

### **2.1 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich ist mit Ausnahme einer Baulücke bebaut mit freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden mit teilweise ausgebauten Dach- und Kellergeschossen. Das älteste Gebäude steht auf dem Flurstück 663 unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 teilweise auf der Straßenverkehrsfläche außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche. Allerdings ist der tatsächliche Ausbau der Straße „Bei den rauhen Bergen“ hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2

den rauhen Bergen“ hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 deutlich zurückgeblieben. Die übrigen Gebäude an der Straße liegen wesentlich weiter zurück.

Mit Ausnahme der beiden Gebäude „Bei den rauhen Bergen“, die steile Satteldächer (ca. 45° -50° ) aufweisen, handelt es sich bei der übrigen Bebauung „Am See“ um einheitliche Winkelhaustypen mit flachgeneigten Walmdächern. Die großzügig geschnittenen Grundstücke sind ca. 1.400 - 1.500m<sup>2</sup> groß.

### **3. Gründe zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planerfordernis**

Alle bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung bleiben deutlich hinter dem zulässigen festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zurück.

Am wenigsten ausgenutzt mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,07 ist das Flurstück 663. Nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 2 könnte das Grundstück mit einem zweigeschossigen Baukörper mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 bebaut werden. Dies entspricht einer Baumasse, die mehr als das 4-fache des vorhandenen Gebäudes beträgt.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Gemeinde durch den Grundstückseigentümer signalisiert, daß er daran denkt, die Möglichkeiten der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.2 auszuschöpfen.

Die Gemeinde möchte jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur einen „Maßstabsbruch“ durch zu große Gebäude verhindern. Dies ist aber nur möglich im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Überarbeitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes bei gleichzeitiger Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse für den vorderen Teil des Flurstücks 663 (Bei den rauhen Bergen Nr. 36).

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird genau wie im B-Plan Nr 2 entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke an der Straße „Bei den rauhen Bergen“ teilweise gegenüber dem Ursprungsplan zurückgenommen. So wird die im B-Plan Nr. 2 festgesetzte GRZ von 0,3 auf 0,2 und die GFZ von 0,5 auf 0,3 reduziert. Darüber hinaus wird die ursprünglich zweigeschossige Bauweise auf ein zulässiges Vollgeschoß reduziert.

Durch die textliche Festsetzung Nr.1 wird bestimmt, daß die ausgebauten Flächen zugunsten von Wohnzwecken in Keller- bzw. Dachgeschossen in jedem Fall mit auf die GFZ anzurechnen sind.

Die Gemeinde will hierdurch, - im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 2, wodurch die Zahl der Wohneinheiten begrenzt wird, - eine zu starke Verdichtung und überdimensionierte Wohngebäude ausschließen.

Hierbei ist besonders die Lage der Grundstücke in unmittelbarer Nähe des „Großen Teiches“ zu berücksichtigen. Städtebaulich bildet der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung einen Übergang zwischen bebautem Gebiet im Osten und ausschließlich landschaftlichen Elementen im Westen und ist gewissermaßen mit einem Siedlungsrand vergleichbar.

Gleichzeitig erfolgt durch diese B-Planänderung eine Überarbeitung von Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, die Bezug nehmen auf vorhandene bzw. angedachte Grundstücksgrenzen. Auf der rückwärtigen Grundstückshälfte des Flurstücks 663 entsteht eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit. Die hierfür festgesetzte maximal zulässige Grund- bzw. Geschoßfläche orientiert sich an der Nachbarbebauung.

Die Firsthöhe für das zusätzliche Baugrundstück sowie für die Grundstücke Am See Nr. 2 und Am See Nr. 4 wird auf 7,0 m beschränkt, da die südlich angrenzenden Nachbarbebauung durch flachgeneigte Walmdächer (22° - 28°) mit Firsthöhen von ca. 5,50 m bis 6,50 m geprägt wird.

Als Bezugshöhe dient die Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Da insbesondere die Straße „Am See“ ein Gefälle aufweist, ist als Bezugshöhe der Mittelwert der Oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes zur überbaubaren Grundstücksfläche maßgebend. (Für das Eckgrundstück Nr. 36 ist die Oberkante der Straße „Bei den rauhen Bergen“ zugrunde zu legen.)

Für die beiden Baukörper im Norden des Geltungsbereiches wird eine Firsthöhe von 9,0 m festgeschrieben. Dies entspricht in etwa dem Bestand (Haus Nr. 34).

Der vorhandene außerhalb der überbaubaren Fläche liegende Altbau (Bei den rauhen Bergen 36), der deutlich aus der Bauflucht der angrenzenden Bebauung hervortritt, ist als „künftig entfallend“ dargestellt. Das Gebäude, das grundsätzlich Bestandsschutz genießt, sollte jedoch im Zusammenhang mit der Bebauung der unmittelbar dahinter liegenden Fläche entfallen, da drei Gebäude auf dem Grundstück städtebaulich nicht vertretbar wären.

Aus diesem Grunde plant die Gemeinde über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus folgende Regelung mit dem Grundstückseigentümer vorzunehmen:

Durch eine freiwillige Eintragung des Eigentümers in das Baulastenverzeichnis wird sichergestellt, daß das vordere Baurecht nur bei gleichzeitigem Abbruch des Altbaus in Anspruch genommen wird.

#### 4.3 Sonstige Festsetzungen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird die Traufhöhe begrenzt, um zu hohe Gebäude in der unmittelbaren Nähe des „Großen Teiches“ auszuschließen. Als Bezugshöhe dient die Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Siehe hierzu Punkt 4.2.

Als Bauweise sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

Unter Berücksichtigung der Bebauung „Bei den rauhen Bergen“ sind mit Ausnahme von Garagen bzw. Carports auf den Flurstücken 662 und der nördlichen Hälfte des Flurstückes 663 nur Sattel- bzw. Walmdächer mit 20 - 45 ° zulässig.

Die gestalterischen Vorschriften für das zusätzlich geschaffene Baugrundstück (auf der südlichen Hälfte des Flurstückes 663) und die übrigen Baugrundstücke orientieren sich an den vorhandenen Walmdachbungalows beidseitig der Straße „Am See“. Die Gemeinde hatte zunächst für dieses Grundstück eine steilere Dachneigung ohne Firsthöhenbeschränkung vorgesehen. Unter Berücksichtigung eingegangener nachbarlicher Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde jedoch die Planung überarbeitet und die Dachneigung reduziert. Gleichzeitig wurden Firsthöhenbeschränkungen in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Punkt 4.2).

Die Gemeinde will hiermit sicherstellen, daß die einheitliche Bebauung „Am See“, die durch relativ flachgeneigte Walmdächer geprägt wird, nicht durch andere Bauformen mit wesentlich steilerer Dachneigung und entsprechend größerer Firsthöhe unterbrochen wird.

Als gewisser Ausgleich für diese eingeschränkte Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wurde im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluß die zulässige Grundfläche entsprechend der vorhandenen Nachbarbebauung um knapp 20% auf 175m<sup>2</sup> (ursprünglich 150m<sup>2</sup>) erhöht.

Der vorhandene Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde fällt, wird gemäß §9 (1) Nr.25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft lediglich einen Baum im Süden des Plangeltungsbereiches.

### 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 5.1 Zum Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Punkt 4.2 dargestellt, wird das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit Ausnahme der Flurstücke 1853 und ~~3250~~ gegenüber dem Ursprungsplan reduziert. Dies bedeutet jedoch keine Benachteiligung der Grundstückseigentümer, da die Festsetzungen des Ursprungsplans für

die Flurstücke 662 und 663 auf Grund eines Widerspruchs zwischen der festgesetzten Grundflächenzahl und der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundfläche nicht realisiert werden könnten. Durch das überarbeitete Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der zweiten Änderung wird dieser Widerspruch aufgehoben.

Gleichzeitig sind trotz dieser Maßreduzierungen zusätzliche bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken noch möglich. So wird darüber hinaus auf dem durch die Straße „Am See“ erschlossenen rückwärtigen Teil des Flurstücks 663 eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

## 5.2 Zum Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt teilweise innerhalb des gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz freizuhaltenden Gewässer- und Erholungsschutzstreifens. Hiernach ist es verboten, bauliche Anlagen in einem Abstand von weniger als 50m von der Uferlinie zu errichten oder wesentlich zu ändern. Dies betrifft besonders den rückwärtigen Teil des Flurstücks 663, für den gemäß Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 eine Bebauung nicht zulässig ist.

Da es sich aber im vorliegenden Fall um eine erschlossene Baulücke handelt, deren Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar ist (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 LNatSchG) und auch bestehende und künftige Möglichkeiten der gewässernahen Erholung für die Bevölkerung in keiner Weise beeinträchtigt werden (§11 Abs. 4), kommt hier die Ausnahmeregelung gemäß §11 Abs. 3 LNatSchG zur Geltung.

Die Gemeinde hat hierzu bereits gemäß §11 Abs. 5 LNatSchG die untere Naturschutzbehörde im Vorwege beteiligt, die keinerlei Bedenken gegen die Planung vorgebracht hat.

Die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Fläche auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 663 wird durch eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung aufgefangen. Darüber hinaus werden die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt verkleinert, so daß sonstige Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Straßen „Bei den rauhen Bergen“ und „Am See“ gesichert. Die Straßen sind entsprechend dem tatsächlichen Ausbau als öffentliche Verkehrsflächen in der Planzeichnung festgesetzt und bleiben somit hinter den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zurück, da eine Verbreiterung der Straßen nicht vorgesehen ist.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist gesichert. Zur Entlastung der Oberflächenwasserentsorgung wird empfohlen, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zuläßt, das Oberflächenwasser weitestgehend auf dem Grundstück der Versickerung zuzuführen.

## 7. Beschluß über die Begründung

Die Begründung wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Großhansdorf am 15.12.1997.....

Großhansdorf, den 16.12.1997.....

  
.....  
Bürgermeister

---

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planwerkstatt Nord - Büro für Stadtplanung und Planungsrecht  
Am Köppenberg 15 , 23899 Gudow, Tel. 04547-1551 Fax 1550

Aufgestellt am: 21.05.1996  
Geändert / ergänzt am: 05.07.1996  
Geändert / ergänzt am: 15.08.1997  
Geändert / ergänzt am: 07.11.1997

Gudow, den 22/1/98.....

  
.....  
Der Planverfasser