

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Großhansdorf für das Gebiet:

südlich _____
der Straße "Bei den rauhen Bergen",
nördlich der "Walddörfer Bahn",
östlich der "Sieker Landstraße " (L 224)
und westlich der Straße "Tannenhain"
mit den Straßen:



Bei den rauhen Bergen,
Am See,
Groten Diek,
Ole Koppel,
Achtern Diek,
Lütten Diek,
Diektwiete
und Rehwinkel

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage	Seite	2	-	3
2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	Seite	4	-	5
3. Städtebauliche Planung	Seite	6	-	17
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite	17		
5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	Seite	17	-	18
6. Öffentliche Einrichtungen	Seite	19		
7. Überschlägige Ermittlungen der Kosten, die der Gemeinde Großhansdorf beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Bebauungsplangebietes Nr. 2 entstehen	Seite	20	-	21

1. Rechtsgrundlage

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 2 besteht teilweise ein Bebauungsplan der Gemeinde Großhansdorf, der am 19.3.1965 vom Herrn Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein unter dem Az.: IX 31 b - 313/04 - 15.24 (2) - genehmigt wurde.

Später wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21.4.1971 - Az.: IV 81 d - 813/04 - 62.23 (2) - eine erste Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes der Gemeinde Großhansdorf genehmigt.

Für Teile des neuen Geltungsbereiches gilt eine Verordnung über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete sowie der einzelnen Bauklassen in der Gemeinde Großhansdorf vom 2.12.1960.

Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gemeindegebiet im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeinde Großhansdorf am 30. 9. 1975 beschlossen, den bisherigen Planungsbereich mit erhöhten Anforderungen an eine bauliche Nutzung bzw. Verdichtung unter Berücksichtigung der neuesten Rechtsvorschriften zu überarbeiten und neu aufzustellen.

Im Zuge dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll der am 19.3.1965 genehmigte alte Bebauungsplan und die spätere 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie auch die Verordnung über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete mit den einzelnen Bauklassen in der Gemeinde Großhansdorf vom 2.12.1960 außer Kraft gesetzt werden, da diese bauleitplanerisch kaum noch geordnete zusätzliche bauliche Nutzungen zulassen, die aber im Interesse der gemeindlichen Entwicklung hier geschaffen werden sollen.

Verbindlich für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist der mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13.11.1972 unter dem Az.: IV 81 d - 812/2 - 62.23 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhansdorf.

Als Kartenunterlagen für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dienen Abzeichnungen der amtlichen Katasterkarten des Katasteramtes Bad Oldesloe.

Die Eigentümerverhältnisse sind dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe entnommen und aus dem beigefügten Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

Der vorliegende neuaufgestellte Bebauungsplan Nr. 2 wurde auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 aufgestellt.

2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 ist insgesamt etwa 18,2 ha groß und wird im Planteil "A" durch die Signatur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 begrenzt.

Im Süden bzw. Südwesten wird das Gebiet durch den Nordrand des Walddörfer-Bahngeländes bzw. durch den Nordostrand der Verkehrsflächen der Sieker Landstraße bzw. L 224 begrenzt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des bereits genehmigten Bebauungsplanes Nr. 6 mit dem großen Teich als Wasserfläche an.

Im Norden bilden die Südgrenzen der Baugrundstücke an der Straße "Bei den rauhen Bergen" die Geltungsbereichsgrenze.

Im Osten verläuft die Begrenzung etwa auf der Westseite der Straße "Tannenhain" und ist gleichlaufend mit den dort anschließenden Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Großhansdorf.

Das Bebauungsplangebiet ist nur mit ein- und teilweise mit zweigeschossigen Wohngebäuden überwiegend am Rande der vorhandenen ausgebauten Straßen in offener Bauweise bebaut.

Die Straßen "Am See", "Rehwin kel", "Lütten Diek", "Achtern Diek" und "Ole Koppel" dienen dem Anliegerverkehr. Öffentliche Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind nur in geringer Anzahl vorhanden.

Die Baugrundstücksflächen sind allgemein gärtnerisch angelegt und weisen teilweise schöne Baum- und Strauchbestände auf.

Auf den Fußwegen beidseitig der Fahrbahn der Straße "Groten Diek" befinden sich erhaltenswerte Baumreihen in Form einer ortsbildprägenden Allee.

Die vorgenannten Baumbestände sind durch die Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestandes vom 3.2.1984 mit Änderung vom 4.5.1984 geschützt.

Im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 befinden sich ein öffentlicher Kinderspielplatz, der auch dem Einzugsbereich des B-Planes Nr. 2 zuzuordnen ist und die Wasserfläche eines großen Teiches. Gemäß § 40 des Landschaftspflegegesetzes (LPflegG) vom 19. November 1982 ist vom Ufer des großen Teiches ein mindestens 50 m breiter Erholungsschutzstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ein Teil des Erholungsschutzstreifens liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Die betroffenen Grundstücke können daher nur beschränkt bebaut werden.

Die auf den Baugrundstücken mit den Flurstücksbezeichnungen 305, 384, 1086, 1826, 2501 und 2343 angelegten Teiche sind Zierteiche und nicht Gewässer im Sinne § 1 Abs. 1 Landeswassergesetz und fallen damit unter § 1 Abs. 2.1 Landeswassergesetz.

Durch die vertieft im Geländeeinschnitt liegende Walddörfer Bahn entstehen Fahrgeräusch-Emissionen, die auf die insbesondere südlichen Randflächen des Geltungsbereiches einwirken.

Die dortigen Baugrundstücke sind fast vollständig bebaut und gelten als vorbelastete Immissionsflächen, da die Walddörfer Bahn bereits seit vielen Jahrzehnten betrieben wird.

Auf den Böschungen des Bahngeländes befinden sich Bäume und Sträucher, die emissionsschützend wirken.

Am nordöstlichen Rand der Sieker Landstraße (L 224) sind die Flächen der dort bereits vollständig bebauten Grundstücke durch Emissionen von der Sieker Landstraße vorbelastet.

3. Städtebauliche Planung

3.1 Das Plangebiet soll nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 2 (Stand: 26.9. 1984 | mit folgenden Flächengrößen und im Rahmen folgender Arten genutzt werden:

3.12 Nettobauland, bestehend aus

allgemeinen Wohngebieten
und reinen Wohngebieten

Nettobauland insgesamt ca: 15,4650 ha

3.13 Öffentliche Verkehrsflächen,

bestehend aus vorhandenen und
einschließlich zu erwerbenden
Verkehrsflächen sowie Kfz.-Park-
flächen und Fußwegen ca.

2,4370 ha

3.14 Private Grünflächen, als Garten-
land

0,3230 ha

3.15 Flächen für Versorgungsanlagen
(Trafo) ca.

0,0014 ha

Flächen 3.12-3.15 ca. insgesamt

18,2264 ha
=====

3.2 Bauliche Nutzung

Gegenüber den bisherigen baulichen Nutzungen, die sich aus dem alten Bebauungsplan ergeben, werden nunmehr mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 unter Beibehaltung der Nutzungsarten als reine und allgemeine Wohngebiete höhere Geschoßflächenzahlen und erweiterte überbaubare Flächen unter Fortfall der bisherigen Baulinien festgesetzt.

Zur Erhaltung des Gebietscharakters werden jedoch die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 3 Abs. 3 BauNVO nicht als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgenommen. Außerdem sollen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen in reinen Wohngebieten haben dürfen.

Es sollen Baugrundstücke teilweise in den hinteren Bereichen durch Teilung größerer Grundstücke entstehen können. Hierzu dienen die Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten jeweils zugunsten der Eigentümer der hinteren überbaubaren Flächen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind aufgrund § 31 Abs. 1 BBauG vorgesehen. Die insgesamt höhere bauliche Nutzung ist im vorliegenden Geltungsbereich innerhalb der Höchstgrenzen gem. § 17 BauNVO möglich und soll im Interesse der Gemeinde Großhansdorf in diesem Teil des Gemeindegebietes zu einer entsprechenden städtebaulichen Weiterentwicklung führen.

Durch die gewählte höhere Verdichtung soll auch aufkommender aufwendiger Baulandbedarf an anderer Stelle des Gemeindegebietes zu Lasten landwirtschaftlicher Flächen im Hinblick auf die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 6 (letzter Absatz) BBauG vermieden werden.

Im Geltungsbereich befinden sich z. Z. ca. 130 Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften.

Durch die neu festgesetzte zulässige Erschließung und damit geeignete Teilung größerer Baugrundstücke werden voraussichtlich etwa 29 weitere Einzelhäuser entstehen.

Unter Berücksichtigung einer vollständigen baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich würde im Verhältnis zur bereits bestehenden baulichen Nutzung ein Zuwachs um ca. 22 % entstehen können.

Aufgrund seines Bestandes wird für den größten Teil des Geltungsbereiches die Art der Nutzung als reines Wohngebiet beibehalten und festgesetzt.

Für einen Streifen entlang der Walddörfer Bahn und entlang der Sieker Landstraße wird jedoch aufgrund bestehender Immissionsvorbelastungen durch die Walddörfer Bahn und durch den Straßenverkehr der Sieker Landstraße allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hierbei wurde bedacht, daß auf der Sieker Landstraße (L 224) mit einer Verkehrsmenge von ca. 13.000 Kfz. pro 24 Stunden voraussichtlich zu rechnen ist. Diese Verkehrsmenge wurde anlässlich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG für den benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 vom Herrn Minister für Wirtschaft und Verkehr mit Erlaß vom 4. 11. 1977 (Gesch.Z.: VII/401 a - 512 - 62 - 023) genannt. Jedoch wird mit einer erheblich geringeren Verkehrsmenge auf der L 224 zu rechnen sein, wenn der geplante "Ostring Ahrensburg" in Betrieb genommen wird.

Unter Berücksichtigung augenblicklicher und künftiger Verkehrsentwicklungen und der zu beachtenden Verhältnismäßigkeit der anzuwendenden Mittel wurde für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß bei der Bebauung von Flächen in diesen Gebieten bauliche Vorkehrungen an Wänden, Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen derart zu treffen sind, daß die Planungsrichtpegel für Baugebiete gemäß Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Blatt 1, Ausgabe Mai 1971, nicht überschritten werden. Jedoch sollen Überschreitungen der Werte der Tabelle 4 um maximal 10 dB (A) in den Übergangsbereichen zulässig sein.

Auf einen vollständigen Gebietsschutz vor Immissionen mit Hilfe von Erdwällen oder Mauern oder dergleichen muß aufgrund der bereits bestehenden örtlichen Verhältnisse und mit Rücksicht auf die Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes verzichtet werden.

Die zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse wurde überwiegend auf eingeschossig begrenzt und entspricht der bisher entstandenen Bebauung. Lediglich in einigen Bereichen wurden mit Rücksicht auf die dort bereits vorhandenen, zweigeschossig zu wertenden Bebauungen, zulässige Höchstgrenzen von 2 Vollgeschossen und Geschoßflächenzahlen von 0,5 bzw. Grundflächenzahlen von 0,2 festgesetzt.

Für die eingeschossige Bebauung wird eine Geschoßflächenzahl von 0,15, 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt.

Zulässige künftige Nutzungen im Erholungsschutzstreifen (gem. § 40 LPflegG) des Großen Teiches wurden im Rahmen vertretbarer überbaubarer Flächen entsprechend reduziert festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden weiterhin die durchgrüneten Innenbereiche weitgehend erhalten. Gleichzeitig werden aber auch auf den angemessenen und neu festgesetzten erweiterten überbaubaren Flächen für die bereits bebauten Grundstücke beabsichtigte Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Im Bereich des Erholungsschutzstreifens gemäß § 40 Landschaftspflegegesetz östlich des Großen Teiches sind die bereits bestehenden Wohngebäude zu berücksichtigen. Daher wurden die Baugrenzen in etwa entlang der hinteren bestehenden Gebäudeseiten festgesetzt. Hierzu wird eine erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des § 40 des Landschaftspflegegesetzes rechtzeitig bei der Plangenehmigungsbehörde des Landrates des Kreises Stormarn von der Gemeinde beantragt.

Das gleiche gilt sinngemäß für die Baugrundstücke südwestlich des großen Teiches mit den Flurstücken 2733 und 2734. Für diese Grundstücke ist bereits im alten Bebauungsplan eine zulässige Bebauung festgesetzt.

Die von den Bestimmungen des § 40 Landschaftspflegegesetz betroffenen Flächen werden, soweit sie nicht als überbaubare Flächen festgesetzt sind, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung freigehalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, daß die bisher offene Bauweise erhalten bleibt.

Zur Erhaltung des überwiegend durch Sattel- und Walmdächer geprägten Ortsbildes und mit Rücksicht auf neue zulässige Bebauungen, für die hinreichend angeglichenere Dachformen und -neigungen eingehalten werden sollen, wurde festgesetzt, daß im Geltungsbereich nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 50 Grad zulässig sind.

Für Garagen sind abweichend Flachdächer zulässig.

Um eine zu große Stelzung der Gebäude zu vermeiden, wurde die Oberkante Kellergeschoßdecke auf eine maximale Höhe bis zu 0,80 m über Straßenniveau begrenzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde festgesetzt, daß innerhalb der Sichtflächen die Errichtung baulicher Anlagen aller Art sowie eine Bepflanzung über 70 cm Höhe unzulässig ist.

Der Baumbestand im Geltungsbereich und auch auf dem südlich angrenzenden Böschungsgelände der Walddörfer Bahn ist durch **Satzung der Gemeinde Großhansdorf zum Schutze des Baumbestandes vom 3. 2. 1984** geschützt. Der Baumbestand wirkt im Geltungsbereich immissionsschützend und ist auch als Schutzmaßnahme zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind in den Wohngebieten mit neuen hinteren überbaubare Flächen zwischen den Straßen "Bei den rauhen Bergen" und "Groten Diek" zur Gestaltung und Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes und als Ersatz für abgehende ortsbildprägende Pflanzen, die durch die neuen zusätzlichen überbaubaren Flächen beseitigt werden, schmale Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung festgesetzt worden. Hier

handelt es sich um Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollten (§ 9 Abs. 8 BBauG). Die Gemeinde kann hierzu den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen (Pflanzgebot gemäß § 39 b Abs. 8 BBauG).

Bei Bauanträgen ist auf die Einhaltung von § 2 Abs. 3 Nr. 7 der Bauvorlagenverordnung zu achten.

3.3 Öffentliche Verkehrs- und Kraftfahrzeug-Parkflächen

3.31 Das Bebauungsplangebiet wird erschlossen durch folgende Verkehrsflächen, die bereits ausgebaut sind:

1. Bei den rauhen Bergen,
2. Groten Diek,
3. Am See,
4. Rehwinkel,
5. Diektwiete,
6. Lütten Diek,
7. Achtern Diek,
8. Ole Koppel,
9. Sieker Landstraße und
10. Tannenhain.

3.32 Das Bebauungsplangebiet wird erschlossen durch eine folgende neue Verkehrsflächenerweiterung: "Ole Koppel" durch Inanspruchnahme einer Teilfläche des Baugrundstückes mit der Nr. 2274.

3.33 Im Bebauungsplangebiet werden folgende bereits bestehen de Verkehrsflächen zu Lasten von privaten Grundstücksflächen, zugunsten öffentlicher Verkehrsflächen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG erweitert, um eine erforderliche Erschließung von Baugrundstücken sicherzustellen.

a) "Am See" durch Inanspruchnahme der Flurstücke 1953, 1955, 1957, 1958, 1965, 1968 und 1970.

Auf die Anordnung des Kreises Stormarn - Verkehrs-
aufsicht vom 17.4.1980 wird hingewiesen. Das gleiche
gilt sinngemäß für den möglichen Einsatz von Rettungs-
fahrzeugen. Hierbei bleiben verkehrsbehördliche An-
ordnungen allein dem straßenverkehrsrechtlichen Ver-
fahren vorbehalten.

3.34 Die Straßen: "Am See", "Rehwinkel", "Lütten Diek",
"Achtern Diek" und "Ole Koppel" haben ausschließliche
Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke. Der
Einsatz von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen ist
möglich. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur
Verbesserung des Wohnungsumfeldes und zur Erhöhung der
Verkehrssicherheit, werden die vorbezeichneten Straßen
als verkehrsberuhigte Zone - im Sinne Art. 1, § 42 Abs.
4 a der Straßenverkehrsordnung vom 16.11.1970 mit Ände-
rung vom 21.7.1980 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG fest-
gesetzt. Die Kennzeichnung der verkehrsberuhigten Zone
bzw. Bereiche soll für den Beginn mit dem Zeichen 325 und
für das Ende mit dem Zeichen 326 erfolgen. Auch hier
bleiben verkehrsbehördliche Anordnungen allein dem
straßenverkehrsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Bei der planerischen Festsetzung wurden auch die Empfehlungen der Beratungsstelle für Schadenverhütung des Verbandes der Autoversicherer vom Februar 1980 teilweise angemessen berücksichtigt.

Vorgesehen ist ein Zweirichtungsverkehr.

- 3.35 Für das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf öffentlichen Verkehrsflächen (ruhender Verkehr) erfolgen Festsetzungen als Parkflächen.

Die Freihaltung der Sichtflächen in den Einmündungsbereichen der Sammelstraßen sind nur als Anfahrtsichtweiten angemessen und ausreichend berücksichtigt.

- 3.36 Fast alle Grundstücke sind durch ihre unmittelbare Lage an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Landesbauordnung bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Das gleiche gilt auch für die bereits teilweise bestehenden Pfeifenstielgrundstücke. Soweit hintere Grundstücke nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind diese mit vorderen erschlossenen Grundstücken wirtschaftlich zu vereinigen, soweit es sich um gleiche Grundeigentümer handelt.

Soweit künftig mit Teilungen von Baugrundstücken zu rechnen ist, sind die Bestimmungen der Landesbauordnung

angemessen einzuhalten. Die Erschließung der hinteren überbaubaren Grundstücksflächen wird daher über öffentlich-rechtlich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt. Aufgrund § 31 Abs. 1 BBauG sollen jedoch ausdrücklich Ausnahmen zulässig sein, soweit die Erschließung im Sinne des § 30 BBauG in anderer Form öffentlich-rechtlich unbedenklich ist und ebenso nachgewiesen und sichergestellt wird.

- 3.37 Die Sieker Landstraße (L 224) und die Straße "Bei den rauhen Bergen" ist gegenüber der Straße "Groten Diek" bevorrechtigt.

Ebenso ist die Straße "Bei den rauhen Bergen" gegenüber den Straßen "Am See" und "Tannenhain" bevorrechtigt.

Die Straße "Groten Diek" ist gegenüber allen anderen anschließenden Seitenstraßen bevorrechtigt.

Zur Sicherstellung der Bevorrechtigungen werden verkehrsregelnde Beschilderungen errichtet. Ebenso werden durch entsprechende verkehrslenkende Beschilderungen reduzierte Anfahrtssichtweiten im Bereich der Einmündungen sichergestellt.

Hierbei bleiben verkehrsbehördliche Anordnungen allein dem straßenaufsichtsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

3.38 Innerhalb der Sichtflächen sind keine öffentlichen Parkflächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr vorgesehen.

3.39 Bei der Herstellung von Grundstückseinfahrten und der Anlage von Gehwegüberfahrten wird auf die Erhaltung des durch Satzung geschützten Baumbestandes Rücksicht genommen.

3.40 Für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückseinfahrten folgende öffentliche Parkflächen vorgesehen:

Am Nordrand der Straße "Bei den rauhen Bergen" ca. 50 Parkplätze

Davon werden 20 Parkplätze dem Bau-
gebiet außerhalb des Bebauungsplan-
gebietes zugeordnet.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 2 werden daher

30 Parkplätze

Am Südrand der Straße "Bei den rauhen Bergen" ca.

30 Parkplätze

Am "Groten Diek" ca.

47 Parkplätze

In der "Diektwiete" ca.

11 Parkplätze

Im "Achtern Diek" ca.

6 Parkplätze

Im "Lütten Diek" und in der Straße
"Ole Koppel" ca.

9 Parkplätze

Öffentliche Parkplätze im Geltungs-
bereich des Bebauungsplanes Nr. 2
insgesamt: ca.

133 Parkplätze
=====

Gemäß den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 4 des
Textteiles - B - der Satzung sind ca. zwei Wohnungen
pro Wohngebäude zulässig. Daraus ergibt sich, daß in
etwa 130 + 29 Einzelhäuser 318 Wohnungen entstehen
können.

Für dieses Gemeindegebiet wird eine Richtzahl von
1,25 je Wohnung gewählt.

Die Verwaltungsvorschrift zu § 67 der Landesbauordnung
- Stellplätze und Garagen - vom 10. 7. 1975 (Amtsbl.
Schl.-H. S. 839) (geändert mit Erlaß des Innenministers
vom 15. 8. 1984 - Amtsbl. Schl.-H. 1984 Seite 384)
sieht in der Anlage zu Abschn. 3 als Richtzahl 1,0
bis 2,0 je Wohnung vor. Die gewählte Richtzahl von
1.25 liegt innerhalb dieser Spanne.

Die erforderliche Zahl der öffentlichen Parkflächen
ergibt sich aus den Bestimmungen des Runderlasses des
Innenministers vom 16. 6. 1978 (Gesch.Z.: IV 860/IV -
830-512.16) über Stellplätze, Garagen und Parkplätze
in Bebauungsplänen (Amtsbl. Schl.-H. 1978 S. 407) wie
folgt: 318 Wohnungen x 1,25 x 1/3 = 133 Parkplätze.

Die geplanten 133 öffentlichen Parkplätze sind an den
jeweiligen Fahrbahnrandern angeordnet und innerhalb
des Geltungsbereiches in angemessener Entfernung er-
reichbar.

Die Zulässigkeiten des Parkens auf öffentlichen Ver-
kehrsflächen werden durch entsprechende Beschilderung
geregelt.

3.4 Öffentliche Grünflächen

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich bereits im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 innerhalb der Parkanlage des großen Teiches und dient aufgrund seiner Entfernung und Ausstattung bzw. Erreichbarkeit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2. Die Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz ist daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht erforderlich.

3.5 Flächen für Versorgung

Um künftig das Bebauungsplangebiet ausreichend mit Energie versorgen zu können, werden an geeigneter Stelle in Abstimmung mit der Schleswag AG auf gemeindeeigener Verkehrsfläche am Rande der Straße "Bei den rauhen Bergen" und auf gemeindeeigenen Grünflächen am Rande der Straße "Groten Diek" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 von der Gemeinde Großhansdorf entsprechende Flächen der Schleswag AG zur Verfügung gestellt. Die beabsichtigte Lage dieser Flächen ist in der Planzeichnung durch ein gestricheltes Zeichen für Umformerstationen als Darstellung ohne Normcharakter gekennzeichnet.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen aufgrund der Planzeichnung Teil - A - und des Textes - B - der Satzung sind Flächenabtretungen an die Gemeinde Großhansdorf erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Falls Schwierigkeiten entstehen, finden die §§ 85 ff BBauG (Enteignung) Anwendung.

5. Vorgesehene Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.1 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet ist an das Netz der Hamburger Wasserwerke angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

5.2 Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Schleswig AG.

5.3 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

5.4 Die Fernsprechversorgungen erfolgen durch die Deutsche Bundespost in Verbindung mit dem Ortsnetz Ahrensburg.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser im Plangebiet wird durch geordnete Ableitungssysteme in Form unterirdischer Verrohrung gesammelt und zentral abgeführt. Zu diesem Zweck ist auch ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Großhansdorf festgesetzt worden.

5.6 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird durch geordnete unterirdische Ableitungssysteme gesammelt und zentral der Kläranlage der Gemeinde Großhansdorf zugeführt. Die 3. Reinigungsstufe dieser Anlage zum Ausfällen der Phosphate ist bereits fertiggestellt.

5.7 Die Müllabfuhr für den Hausmüll ist gemäß Satzung geregelt und kann für das Plangebiet als sichergestellt angenommen werden.

Notwendige Stellplätze für die Müllgefäße sind nach Größe und Anzahl mit der Gemeinde Großhansdorf bzw. mit dem Müllbeseitigungsverband abzustimmen und durch den jeweiligen Eigentümer der Baugrundstücke bereitzustellen und ständig zu unterhalten.

5.8 Feuerlöscheinrichtungen

Die Anlage von Hydranten in ausreichender Anzahl und zweckmäßiger Lage im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Wasserwerk und der örtlichen Feuerwehr sowie der Gemeinde.

6. Öffentliche Einrichtungen

Grund- und Hauptschulen, Schule für lernbehinderte Kinder, Realschule und Gymnasium, Kirche, Feuerwehr usw. sowie Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in angemessener Entfernung vorhanden.

Die Einrichtungen werden die Folgelasten der baulichen Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Großhansdorf aufnehmen können.

7. Überschlägige Ermittlungen der Kosten, die der Gemeinde Großhansdorf beim Ausbau der Erschließungsanlagen des Bebauungsplangebietes Nr. 2 entstehen

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplangebietes Nr. 2 werden der Gemeinde Großhansdorf Kosten entstehen, die wie folgt gegliedert sind:

A) Grunderwerb usw. ca.	7.000,--	DM
B) Verkehrsflächen ca.	16.000,--	DM
C) Straßenentwässerung ca.	10.000,--	DM
D) Straßenbeleuchtung ca.	9.500,--	DM

Kosten des Erschließungsaufwandes ca.	42.500,--	DM
---------------------------------------	-----------	----

=====

E) Schmutzwasserkanalisation ca.	--	DM
----------------------------------	----	----

F) Regenwasserkanalisation ca.	34.500,--	DM
--------------------------------	-----------	----

G) Stromversorgung ca.	--	DM
------------------------	----	----

H) Wasserversorgung ca.		DM
-------------------------	--	----

Kosten des sonstigen Erschließungsaufwandes ca.	34.500,--	DM
---	-----------	----

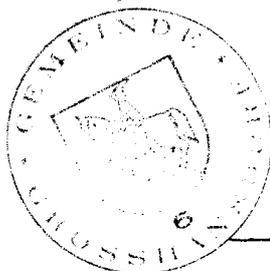
=====

Die ermittelten Kosten zu A) bis D) für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde in Höhe von 4.250,-- DM auf der Grundlage der Gemeindevorsatzung durch die Anlieger gedeckt. Der Gemeindeanteil wird im Haushalt 1986 eingeplant.

Die anfallenden Kosten von E) bis H) sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129. Die Kosten werden anteilig von den betroffenen Grundeigentümern getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großhansdorf am 08. Nov. 1984 gebilligt.

Großhansdorf, den 08. Nov. 1984

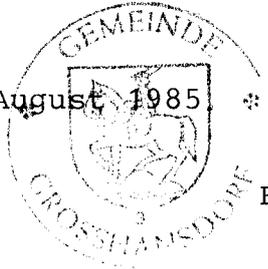


A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'P. K. B.', written over a horizontal line.

(Bürgermeister)

Geändert in Erfüllung der Auflagen und Hinweise gem.
satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung
vom 8. Juli 1985.

Großhansdorf, den 19. August 1985



M. Heide
Bürgermeister