

Fassung vom 12.10.1983

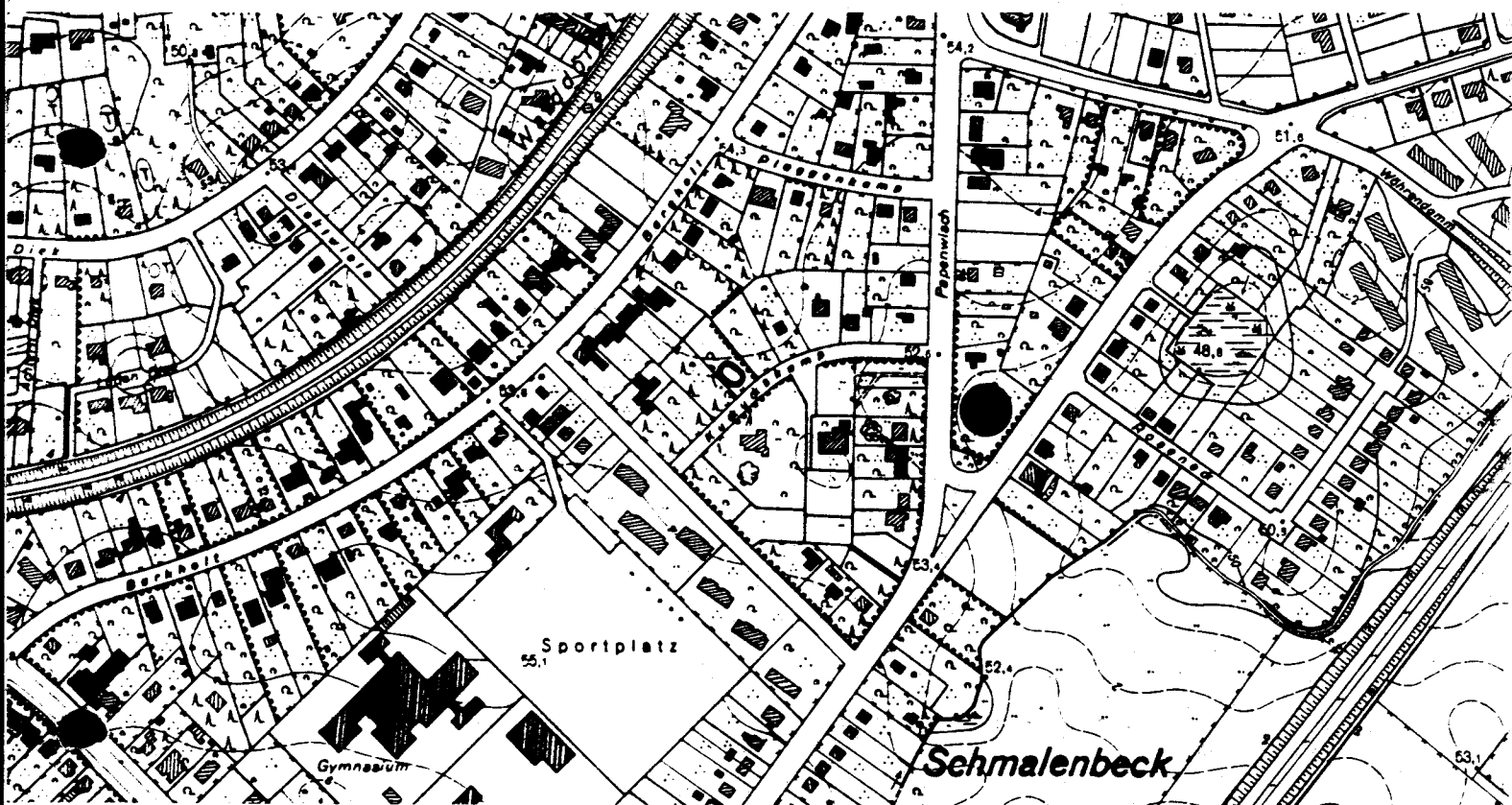
B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Großhansdorf über den Bebauungsplan Nr.3

- 2.Änderung -

für das Gebiet: Flurstück 1895 an der Straßenkreuzung Himmelshorst-
Papenwisch

1. Lage des Plangebietes, Übersichtskarte 1: 5000



2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 27.1.1983 die Aufstellung der Satzung des Bebauungsplans beschlossen.

Das Plangebiet wird entwickelt aus den Ausweisungen des genehmigten Flächennutzungsplans.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

Für die Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

3. Begründung der Festsetzungen

Die Aufstellung der 2.Änderung des genehmigten Bebauungsplans Nr.3 der Gemeinde Großhansdorf ist erforderlich geworden aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung.

Die Größe des teilweise bebauten Grundstücks gibt der Gemeinde Anlaß, durch Änderung der überbaubaren Flächen zu einer besseren Ausnutzung und günstigeren Stellung vorhandener und geplanter Wohngebäude zu gelangen.

Beschreibung des vorhandenen Ortsbildes

Das Plangebiet wird im Bereich der angrenzenden Verkehrsflächen Papenwisch und Himmelshorst durch eine vorhandene knickartige Gehölzanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen eingerahmt.

Ortsbildbestimmend wirken außerdem die im Plangebiet vorhandenen großen Eichen.

Innerhalb des parkartigen Straßenbegleitgrüns befindet sich am südlichen Plangebietsrand eine Trafostation.

Gründe für die geänderten Festsetzungen

Durch die Art der Baugrenzenführung hat der genehmigte Bebauungsplan die Errichtung zusätzlicher Gebäude grundsätzlich ermöglicht.

Der Verlauf der Baugrenzen läßt die jetzt beabsichtigte Grundstücksteilung und Bebauung jedoch nicht zu. Erschwerend kommt hinzu, daß der Abstand der Baugrenzen zu den festgesetzten, erhaltenswerten Bäumen mit den Kenn-Nr. 8 und 9 verhältnismäßig groß gewählt wurde und die verbleibende bebaubare Fläche zwischen den vorhandenen Gebäuden nur

eingeschränkt bebaubar bleibt.

Der Baum mit der Kenn-Nr.8, der im Bebauungsplan Nr.3 (genehmigte Fassung) festgesetzt wurde, ist nicht vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandenen dominanten Eichen sind festgesetzt.

Die Trafostation wurde zwischenzeitlich an der jetzt festgesetzten Stelle errichtet. Die im genehmigten Plan festgesetzte Versorgungsfläche wird dementsprechend zur Verkehrsfläche -Straßenbegleitgrün- umgewandelt.

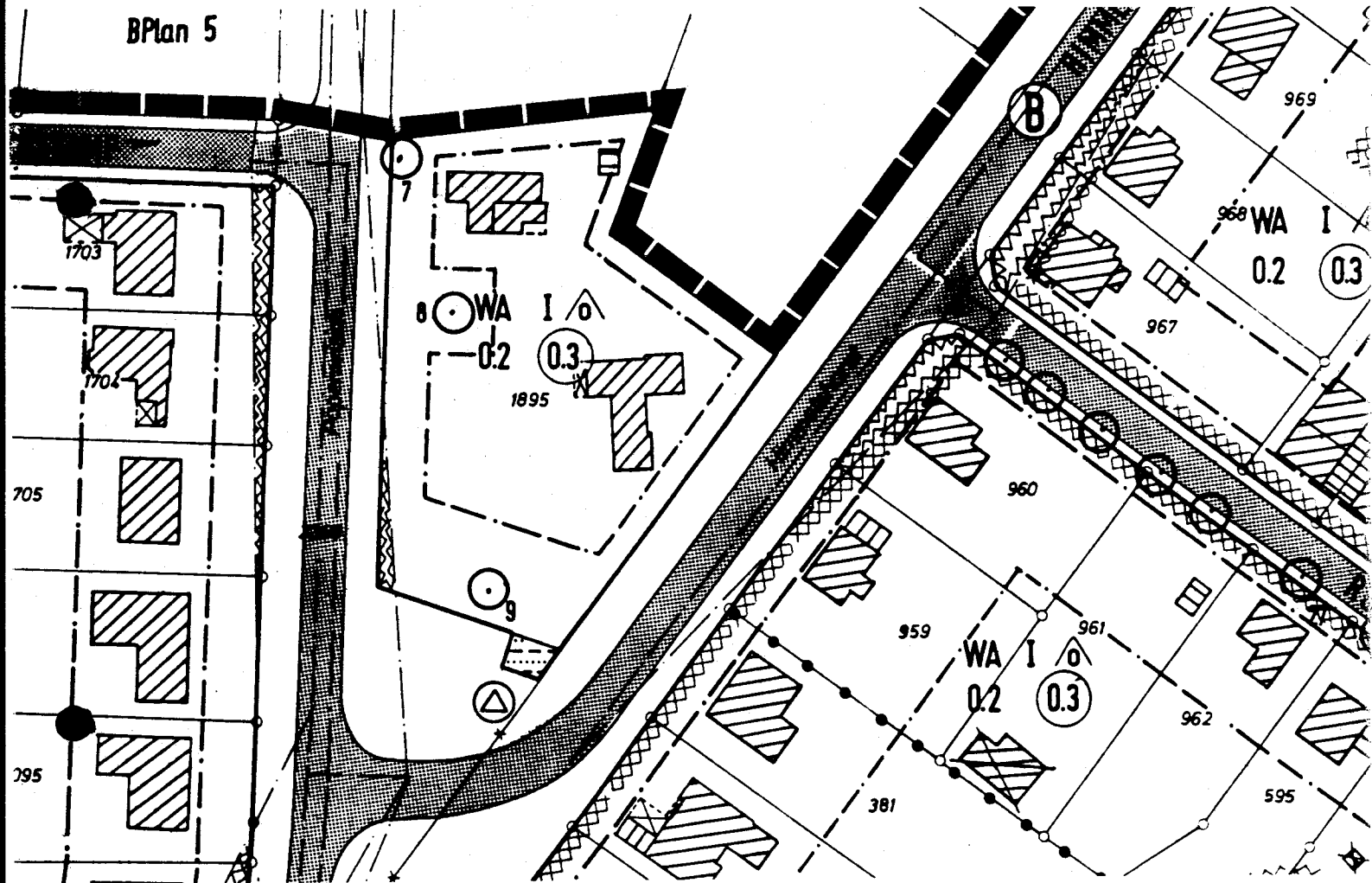
Die Straßenbegrenzungslinie bleibt, wie in der Ursprungsfassung festgelegt, erhalten.

Der Verlauf der Baugrenzen ist auf die geplante Grundstücksteilung hin zugeschnitten.

Um die festgesetzten Anpflanzungsflächen möglichst zusammenhängend zu erhalten, wurden die geplanten Grundstückszufahrten, sowie die bereits vorhandenen Auffahrten festgesetzt.

Abb.

Auszug 1:1000 aus dem genehmigten Bebauungsplan Nr.3



Die 2.Änderung des Bebauungsplans übernimmt die freizuhaltende Sichtfläche am süd-westlichsten Rand des Flurstücks nicht, weil die Erhaltung der dort vorhandenen Anpflanzungen höher eingestuft wird und zudem innerhalb der ausreichend breiten Verkehrsflächen die Sichtflächen vorhanden sind.

Begründung der textlichen Festsetzungen

Zur städtebaulichen Ordnung trifft die Gemeinde zusätzlich zur Planzeichnung (Teil A) im Teil B der Satzung textliche Festsetzungen.

Eine zu große Anzahl von Wohnungen je Einzelhaus würde in diesem Ortsteil den Rahmen vorhandener, benachbarter Nutzungen sprengen. Daher trifft die Gemeinde die Festsetzung, daß nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Dem Gebietscharakter entsprechend wird die Hauptfunktion 'Wohnen' dadurch hervorgehoben, daß gem. textlicher Festsetzung die gem. §4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nach §1(6) BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Wohncharakter des Gebietes soll dadurch unterstrichen und gefördert werden.

Mit der textlichen Festsetzung der Höhenbegrenzung der Gebäude, verfolgt die Gemeinde das Ziel, die vorhandene Bebauungsart zu wahren.

Besonders hohe Gebäude würden das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen und z.B. angrenzende Grundstücke ungünstig beschatten.

Die Gemeinde trifft daher die Festsetzung der Höhenbegrenzung von 12m und erreicht damit eine Anpassung an die Höhenentwicklung vorhandener Gebäude.

4. Bodenordnung, Erschließungskosten, Ver-und Entsorgung

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen:

1. Grunderwerb	DM
Verkehrsflächen	DM
Straßenentwässerung	DM
Straßenbeleuchtung	DM
Gesamt	DM
2. Schmutz-und Regenwasserkanal.	DM
Trinkwasserversorgung	DM
Stromversorgung	DM
Sonstiges	DM

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird auf eine Kostenschätzung der evtl. erforderlichen Erstellung der Grundstückszufahrten verzichtet.

Auf der Grundlage der Gemeindegatzung werden Erschließungskosten anteilig durch die Anlieger getragen.

Von der Pos. 1. trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gem. §129 BBauG in Höhe von geschätzt DM _____ deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde erwartet werden kann.

Wenn eine gütliche Einigung über Maßnahmen der Bodenordnung, die die Gemeinde vom Grundsatz anstrebt, nicht erreicht werden kann, finden die Maßnahmen des Bundesbaugesetzes, §45ff (Umlegung), §80ff (Grenzregelung) und §85ff (Enteignung) je nach Erfordernis Anwendung.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird geordnet der angrenzenden Au zugeführt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die zentralen Entsorgungsleitungen der Gemeinde.

Die Müllentsorgung untersteht dem Zweckverband des Kreises.

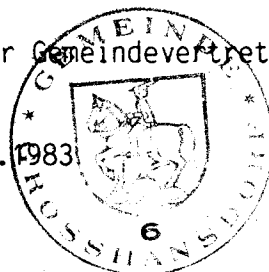
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Versorgungsleitungen.

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig AG.

Für die Versorgung mit Löschwasser werden in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Unterflurhydranten aufgestellt, die einen Bedarf von 1 600l/min bei mindestens 2 Stunden Löszeit sichern.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.6.1983.

Großhansdorf, den 17.10.1983



[Handwritten Signature]
Bürgermeister