

GEMEINDE HOISDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 10



B - PLAN NR. 10

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 25 000

PLANUNG

JÜRGEN POHLMANN
ARCHITEKT

SPRENGER WEG 12
2071 HOISDORF
TEL. 04107/4647

HOISDORF, D. 14. SEPTEMBER 1979

Gemeinde Hoisdorf
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 10

Baugebiet:

Ötjendorfer Kirchenweg / westl. Teil,
Achtern Diek Nr. 58 - 76
Am Schwarzen Berg Nr. 2 - 18

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 10 für das o.a. Planungsgebiet wird erstellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte M.1:2000 des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein sowie vorgelegte Unterlagen des Vermessungsbüros Grob + Teetzmann, Ahrensburg.

Die Gemeindevertretung Hoisdorf beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 in ihrer Sitzung am 28.11.77. Mit der Ausarbeitung des Entwurf wurde der Architekt Jürgen Pohlmann, Sprenger Weg 12, 2071 Hoisdorf, beauftragt.

Bei der Realisierung der neuen Bebauung im Bebauungsplanbereich Nr. 10 ist folgender Zeitstufenplan einzuhalten:

1. Als 1. Neubauabschnitt können ab 1980 7 Wohneinheiten entlang des Ötjendorfer Kirchenweges realisiert werden.
2. Als 2. Bauabschnitt können ab 1982 ca. 14 Wohneinheiten beiderseits der Planstraße A verwirklicht werden.
3. Ab 1984/85 können die Neubaumöglichkeiten im nördlichen Bebauungsplanbereich, im Bereich der Planstraße B (ca. 8 Wohneinheiten) realisiert werden.

Der B-Plan Nr. 10 überschneidet sich im südl. Teil mit dem B-Plan Nr. 5. Im Rahmen der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauzG wird ausdrücklich darauf hingewiesen.

Jürgen Pohlmann



1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung der Flurstücke 36/10 und 247/35, sowie 44/20, 50/7 und 47/12 ermöglicht werden.

Gleichzeitig soll eine städtebauliche Ordnung des Gebietes erfolgen, das neben den bestehenden Gebäuden eine zusätzliche Bebauung mit ca. 31 neuen Einfamilienwohnhäusern ermöglicht. Im mittleren Teil des Planungsgebietes beabsichtigt die Gemeinde einen Spielplatz (auf dem Flurstück 44/25) zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die jeweilig vorgesehene Größe des einzelnen Baugrundstückes bezogen, wobei durch die Festlegung der GFZ von 0,20 bzw. 0,25 eine zu starke Verdichtung des Bebauungsgebietes vermieden werden soll.

Konkrete Festsetzungen über die Dachform und -neigung wurden nicht getroffen, um dem Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der Gestaltung nicht entgegenzustehen.

Aufgrund der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 24.4.80 erfolgt die Vergabe der Baugrundstücke aus dem gemeindeeigenen Grundstück im südl. Teilbereich des Bebauungsplanes ^{zur} Deckung des örtlichen Baulandbedarfs.

2. Erschließungsmaßnahmen:

2.1. Verkehr

Das Baugebiet ist durch die bestehenden Straßen "Achtern Diek", "Ötjendorfer Kirchenweg" und "Am Schwarzen Berg" bereits erschlossen. Zusätzlich wird die Stichstraße "A" mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, einseitigem Gehweg und einem befestigten Seitenstreifen von 0,50 m, die Stichstraße "B" mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m, einseitigem Gehweg und einem befestigten Seitenstreifen neu erstellt. Für den ruhenden Verkehr wurden am Ötjendorfer Kirchenweg 35 Parkplätze in Längsaufstellung entlang der Straße, in der Planstraße "A" ca. 18 Parkplätze auf dem gesondert ausgewiesenen Grundstück, in der Planstraße "B" 3 Parkplätze in Längsaufstellung im Wendehammer ausgewiesen. Die Schaffung weiterer Parkplätze ist innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht möglich, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig berücksichtigt werden müssen.



3. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn ein größtmögliches Maß an Erhaltungsgeboten im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG für vorhandene erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt. Lediglich in Bereichen, in denen ein Verbleiben der Grünbestände wegen notwendiger Erschließungsmaßnahmen nicht möglich war, ist die Beseitigung der Einzelbäume vorgesehen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV des BBauG (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

5. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG überschlägig wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb		ca. DM 30.000,--
B. Verkehrsflächen		
1. Straßenflächen	ca. DM 210.000,--	
2. Gehwege	ca. DM 40.000,--	
3. Parkbuchten	ca. DM 50.000,--	DM 300.000,--
C. Straßenentwässerung	(in B enthalten)	
D. Straßenbeleuchtung		ca. DM 35.000,--
E. Parkplätze Straße "A"		ca. DM 25.000,--
		<hr/>
		ca. DM 390.000,--
		=====

Just



Davon trägt die Gemeinde gem. § 127 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d.h. DM 39.000,--

Die Mittel werden aus dem Heuss hatt der Gemeinde bereitgestellt.

- F. Schmutzwasserkanalisation z.N. DM 110.000,--
- G. Regenwasserkanalisation z.N. DM 140.000,--
- H. Wasserversorgung z.N. DM 50.000,--

Die Kosten zu F - H sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 127 BBauG. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Die vorstehende Begründung wurde von der Gemeindevertretung Hoisdorf gebilligt am
Hoisdorf, den 1. 10. 1981



Der Bürgermeister

Die Begründung wurde im Rahmen der Erfüllung der Auflagen und Hinweise gem. Genehmigungsverfügung vom 10. Juni 1980, Az.: 61/31-62.035 (10) und 16. April 1981, Az. w.v., überarbeitet.

Hoisdorf, den 5.2.82



Der Bürgermeister

Stand der Begründung:
geändert am:

aufgestellt durch: Jürgen Pohlmann, Architekt
Sprenger Weg 12, 2071 Hoisdorf
Telefon 04107 / 46 47



Ergänzung:

Die Begründung wird auf Seite 4 Abschnitt 3
"Maßnahmen zum Schutz der Landschaft"
ergänzt:

"Als Abschluß zum Radweg/Landesstraße 91 wird
ein landesüblicher Knickwall mit Schutzpflanzung
festgesetzt."

Die ergänzte und geänderte Begründung wurde im
Rahmen der Beratungen zum Satzungsbeschluß (2. Teil-
bereich) von der Gemeindevertretung der Gemeinde
Hoisdorf am 25.03.1982 gebilligt.

Hoisdorf, den 21. 11. 1982



J. J.

- Der Bürgermeister -