

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

## **B E G R Ü N D U N G**

---

zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 11

der Gemeinde Hoisdorf

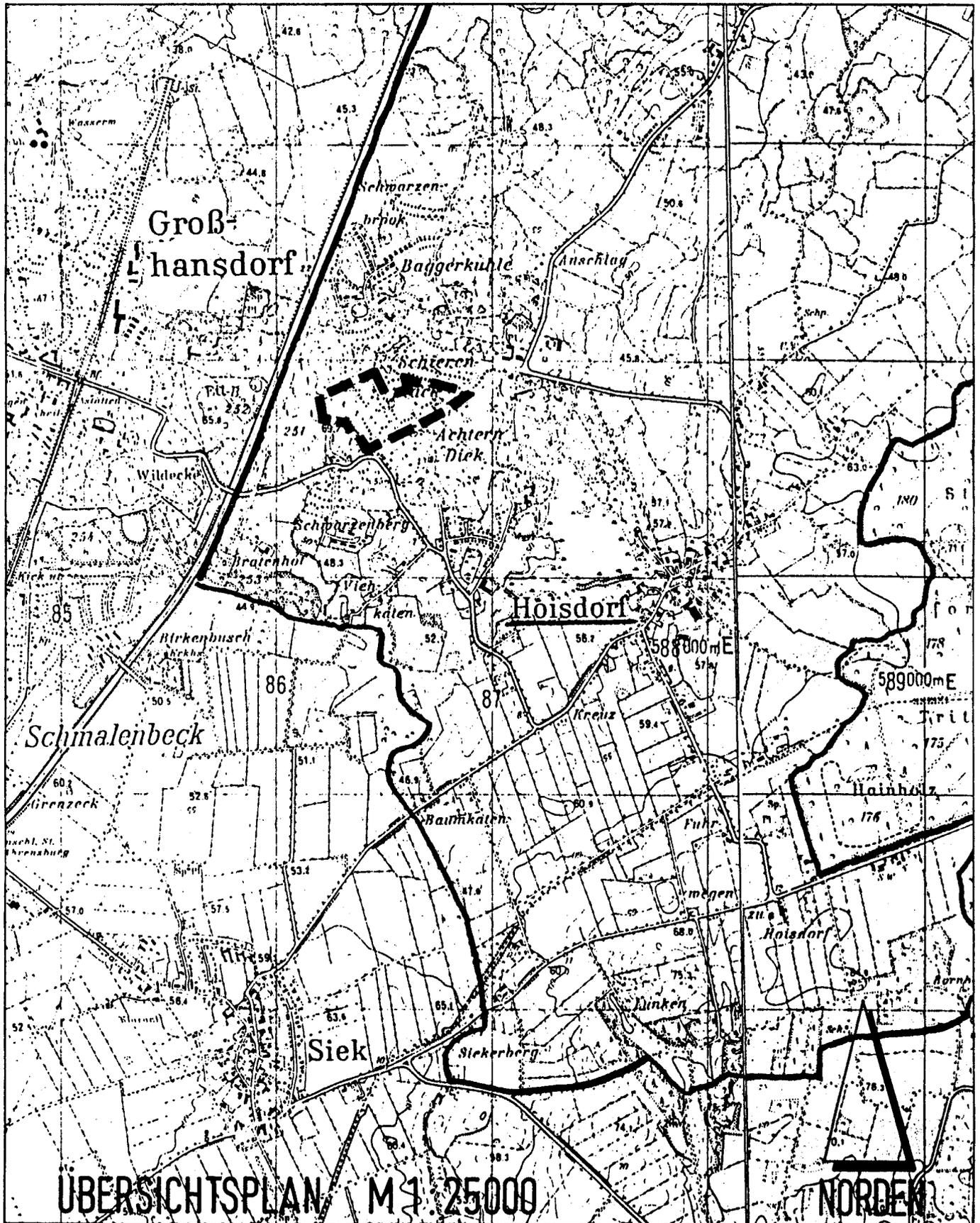
Gebiet:

Am Schwarzen Berg Nr. 7 - 43,  
Schwarzer Weg 1 - 18, Am Eichen-  
hain 1 - 16 und Buchenweg

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 25000



---

Inhaltsübersicht

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  - 2.30 Grenzen des Plangebietes
  - 2.40 Flächenbilanz
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Baugrenzen
  - 4.40 Bauweise
  - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.60 Grund- und Geschößflächenzahlen
  - 4.70 Grundstücksgrößen
  
- 5.00 Verkehrserschließung
  - 5.10 Innere und äußere Erschließung
  - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze
  
- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
  - 6.10 Grünordnerische Belange
  - 6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  
- 7.00 Versorgungsanlagen
  - 7.10 Wasserversorgung
  - 7.20 Feuerlöscheinrichtungen
  - 7.30 Schmutzwasserbeseitigung
  - 7.40 Regenwasserbeseitigung
  - 7.50 Energieversorgung
  - 7.60 Gasversorgung
  - 7.70 Fernsprechversorgung
  - 7.80 Abfallbeseitigung
  
- 8.00 Lärmschutz
  
- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 10.6.1991 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf den Beschluß, für das Gebiet:

Am Schwarzen Berg Nr. 7 - 43,  
Schwarzer Weg 1 - 18, Am Eichen-  
hain 1 - 16 und Buchenweg

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 aufzustellen.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde, verwandt.

Als Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 31.8.1990,
- b) die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 31.8.1990,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVOBl. SH 86),

- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planzv.90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Hoisdorf befindet sich im Westen der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Hoisdorf. Das Gebiet liegt nordwestlich der Straße "Am Schwarzen Berg" sowie beidseitig des "Schwarzen Weges" und der Straße "Am Eichenhain" und wird durch die v.g. Straßen erschlossen.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen sowie der Versorgung dienende Geschäfte.

Die Grundstücke sind, bis auf wenige Ausnahmen, 800 bis 1.300 m<sup>2</sup> groß (ohne Anrechnung der Gartenflächen).

Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls in gleicher Weise bebaut. Südwestlich grenzt ein Wald an.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze der Straße "Am  
Schwarzen Berg".

Im Osten:

Durch die westliche Grenze der Straße  
"Am Eichenhain".

Im Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke  
80/17, 83/21, 83/22, 77/10, 73/17, 73/18,  
73/29, 73/23, 73/53, 73/51, 73/21, 73/22.

Im Westen:

Durch den Wald.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende  
ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	81.900 m <sup>2</sup>	=	95,5 %
Verkehrsflächen	3.800 m <sup>2</sup>	=	4,5 %
	85.700 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
Gesamtfläche des Plan- geltungsbereiches	8,57 ha		

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und  
Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde  
Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald

und soweit es erforderlich ist. Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11:

- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für die bereits bebauten Gebiete.
- Erhalt des Charakters des Baugebietes. Hierzu sollen für die einzelnen Grundstücke separate überbaubare Flächen festgelegt werden.
- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes.
- Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke.

4.00 Städtebauliche Gestaltung/Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

---

4.10 Gestaltung

Eine Veränderung der städtebaulichen Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen ist nicht erwünscht. Die Gebäude sollen dem heutigen baulichen Standard angepaßt werden. Hierfür sollen Erweiterungsmöglichkeiten in Zukunft möglich sein.

Besondere gestalterische Festsetzungen wurden daher nicht getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand und sichern, daß der Charakter durch Neubauten, Umbauten, Renovierungsarbeiten und Erweiterungen nicht verändert wird und daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet wird.

Eine Bebauung in den Baulücken kann durch die vorgenommenen Festsetzungen den Charakter des Baugebietes nicht verändern.

Es werden Sockelhöhen, Dachneigungen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen wurden als Allgemeines Wohnge-

biet, entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitung der Baugrenzen für kleine Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Entsprechend des Bestandes wurde überwiegend festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Im mittleren Bereich zwischen "Schwarzer Weg" und "Am Eichenhain" sowie im nordwestlichen Bereich sind entsprechend von erteilten Genehmigungen Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig entsprechend des Bestandes.

4.60 Grund- und Geschößflächenzahlen

Die Grund- und Geschößflächenzahlen wurden verhältnismäßig niedrig angesetzt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine überzogene bauliche Verdichtung zu verhindern. Die Grund- und Geschößflächenzahlen wurden dem Bestand angepaßt und insbesondere gegenüber großen Grundstücken, die an den Wald grenzen, herabgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 100 % ist für die Anlage von Zufahrten bei Grundstücken in zweiter Baureihe sowie bei der Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig, um diesen Bauherren Gebäude gleicher Größe zu ermöglichen, wie ihren vorderen Nachbarn. Die allgemein zulässige Überschreitung von 50 % gemäß BauNVO reicht für sog. Pfeifenstielgrundstücke nicht aus. Die maximal erreichbare Grundflächenzahl von 0,4 überschreitet bei weitem noch nicht die höchstzulässige Grundflächenzahl gemäß BauNVO.

4.70 Grundstücksgrößen

Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt, um die für Hoisdorf typische aufgelockerte Bauweise zu sichern. Es sollen zwar Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden, jedoch soll eine bauliche Verdichtung dieses Gebiet nicht in seinem Charakter zerstören bzw. verändern. Die kleineren vorhandenen Grundstücke genießen Bestandsschutz.

← 5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von außen über die BAB A 1 Hamburg - Lübeck erschlossen, weitläufig auch über die BAB A 24 Hamburg - Berlin.

Weiträumig wird Hoisdorf auch durch die Landesstraßen L 91, L 90 sowie durch die Kreisstraßen K 39, K 97 und K 91 erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über:

- Die Straße "Am Schwarzen Berg", einer ausgebauten Straße mit asphaltierter Fahrgasse von 5,00 m Breite, südlich Grünstreifen in 3,50 m Breite, nördlich Grünstreifen mit

neu angepflanzten Straßenbäumen, Graben und wiederum Grünstreifen in 4,20 m Breite, einem gepflasterten Geh- und Radweg in 1,50 m Breite sowie einem Randstreifen von 0,80 m Breite.

- Den "Schwarzen Weg", einer ausgebauten Straße mit einer asphaltierten Fahrgasse von 4,50 m Breite, einseitigem Gehweg in 1,50 m Breite in wassergebundener Decke, gegenüberliegend teilweise Parkstreifen von 2,00 m Breite und 3,30 m breitem Grünstreifen.
- Der Straße "Am Eichenhain", einer ausgebauten Straße mit gepflasterter Fahrgasse in 4,00 m Breite mit einseitigem Gehweg in 2,50 m Breite in wassergebundener Decke sowie gegenüberliegend 1,50 m breitem Randstreifen.
- Die Flurstücke 77/18 und 73/20, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, dienen den Anliegern als Privatweg (Buchenweg) und sind niveaugleich in voller Breite mit Betonverbundsteinpflaster ausgebaut. Die Weiterführung über die nördlichen Teile der Flurstücke 73/19, 73/11 und 73/10 soll in gleicher Form erfolgen.
- Im nördlichen Bereich befindet sich ein kleiner Wanderweg (Schwarzrieh) in 2,50 m Breite in wassergebundener Decke.

#### 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten und auch in ausreichendem Maße vorhanden.

Öffentliche Parkplätze bzw. Abstellmöglichkeiten sind in den Straßen des Plangeltungsbereiches in ausreichendem Maße vorhanden. Die Anliegerstraßen haben privaten Charakter. Auch die Randstreifen werden zeitweilig zum Parken genutzt.

#### 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Grünordnerische Belange

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und ggf. durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die erhaltungswürdigen festgesetzten Bäume vorzunehmen. Sollten Bäume durch Krankheit, Blitzschlag usw. entfallen, sind Ersatzpflanzungen gleicher Art oder mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Die landschaftliche Eingliederung der Baugebiete ist vollständig vorhanden.

Zur Verbesserung des Naturhaushaltes wird das Gebiet geordnet und Baumöglichkeiten nur noch auf geringfügige Erweiterungen des Bestandes eingeschränkt.

In den Anliegerstraßen ist alter Baumbestand vorhanden. In der Straße "Am Schwarzen Berg" sind kürzlich zusätzlich Straßenbäume bereits gepflanzt worden.

6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen und neuen Wohngebäude.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Hoisdorf wird durch zentrale Wasserversorgungseinrichtungen der Hamburger Wasserwerke GmbH mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

7.60 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke sichergestellt.

7.70 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

7.80 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Gemeinde Hoisdorf geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

8.00 Lärmschutz

Die Gemeinde hat von der Ingenieur-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek eine Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 11 aufstellen lassen. Beurteilt wurde der Verkehrslärm durch die Straße Am Schwarzen Berg (L 90) und die Bundesautobahn A 1.

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung sind in die Planzeichnung und den Text Teil B eingeflossen.

Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung und wird den Originalen als Anlage beigefügt.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau oder Ergänzung von öffentlichen Ver-

kehrflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind nicht erforderlich. Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Hoisdorf anfällt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am ~~24.1.1994~~ *19.12.1994* gebilligt.

Hoisdorf, den 30. März 94

  
Bürgermeister



\* geändert gem. Verfügung  
des Kreises Stormarn  
vom 19.08.1994  
Az.:60/22-62.035(11-1)



### Begrenzung der Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei festgesetzt. Bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Ziel dieser Festsetzung ist, wie bei allen anderen Festsetzungen auch, den Gebietscharakter auf jeden Fall zu erhalten. Eine zu starke bauliche Verdichtung soll verhindert werden. Auch eine zu starke Aufgliederung und die damit verbundene Zunahme der Verkehrsbelastung, wenn auch nur geringfügig, soll so auch eingeschränkt werden.