

GEMEINDE HOISDORF BEBAUUNGSPLAN 13

FÜR DAS GEBIET : SPRENGER WEG, THIE,
ÖTJENDORFER LANDSTR.



Übersichtsplan M.1: 25 000

PLANUNG

JÜRGEN POHLMANN
ARCHITEKT

SPRENGER WEG 12
2071 HOISDORF
TEL. 04107/4647

Gemeinde Hoisdorf
Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 13

Baugebiet: Sprenger Weg, Thie, Ötjendorfer Landstraße

ALLGEMEINES:

Der Bebauungsplan Nr. 13 für das o.a. Planungsgebiet entwickelt sich in Teilbereichen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoisdorf (Sondergebiet der "Gottesgabe") und Teilflächen der gemischten Bauflächen und aus der am 6-2-1980 inkraft getretene 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf. Die weiteren zur Bebauung ausgewiesenen Flächen werden mit dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoisdorf abgestimmt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte M.1:2000 des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein.

Die Gemeindevertretung Hoisdorf beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 in ihrer Sitzung am 24.4.1980. Mit Beschluß vom 19.5.1980 erfolgte die Erweiterung des Plangebietes für den B-Plan Nr. 13 (beidseitig Sprenger Weg).

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs wurde der Architekt Jürgen Pohlmann, Sprenger Weg 12, 2071 Hoisdorf, Tel. 04107/4647 beauftragt.

1. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll die Bebauung beiderseits der Straßenzüge Sprenger Weg, Thie (teilweise einseitig) und Ötjendorfer Landstraße ermöglicht werden. Gleichzeitig soll eine städtebauliche Ordnung des Gebietes erfolgen, das neben den bestehenden Gebäuden (Einfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Gebäude) eine zusätzliche Bebauung von ca. 17 Einfamilienwohnhäusern am Sprenger Weg, Thie und Ötjendorfer Landstraße ermöglicht.

Auf dem Gebiet der "Gottesgabe" (Parz. 79/ 5) Erweiterungsmöglichkeit eingeplant.

wird eine

Die Flurstücke 21/2, 21/1 und 170/25 sollen durch eine geplante Neuparzellierung unter Hinzufügung eines Teilgebietes der landwirtschaftlichen Fläche (Parz. 25/1) vergrößert werden.

Vorhandene und neugeschaffene Grundstücksflächen mit überwiegender Einzelhausbebauung wurden als Dorfgebiet (MD - nur für Einzelhäuser zulässig), die vorh. Bauernhöfe, in der Planzeichnung mit den Nummern 1 - 4 versehen, als Dorfgebiet (MD - mit eingeschränkter Nutzung EN) und das vorh. Gebiet der Gottesgabe als Sondergebiet (SO) AfE - Anlage für Erziehung) ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die jeweilig vorgesehene Größe der einzelnen Baugrundstücke bezogen, wobei durch die Festlegung der GFZ von 0,20 - 0,25 auf eine zu starke Verdichtung des Bebauungsplangebietes geachtet wurde. In dem B-Plan -Gebiet Nr. 13 gibt es keine Mastbetriebe.

Die bauliche Gestaltung der Fassaden der Wohngebäude wurde auf roten Vormauerstein festgelegt, wobei eine anteilige Verwendung von Holzelementen (Fachwerk) zugelassen wird. Die Garagen sind den Hauptgebäuden im Farbton anzupassen. Die Dachneigung soll mind. 30° betragen. Das Bedachungsmaterial wurde mit Reet, Schiefer und Pfannen in den Farben anthrazit, rot und braun festgelegt, wobei für landwirtschaftliche Nebengebäude Holz und Wellasbestzementplatten zulässig sind.

1.1 Belange der Denkmalspflege

Das reetgedeckte Fachwerkgebäude "Thie 21" ist ein sogenanntes einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 (2) Denkmalschutzgesetz. Es wird daher nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BBauG entsprechend in der Planzeichnung "Teil A" festgesetzt.

Die Baugrenzen für das Flurstück 21/2 (Thie 21) sind so angeordnet, daß der uneingeschränkte Bestand dieses Kulturdenkmals auch künftig gesichert ist.

2. Erschließungsmaßnahmen

2.1. Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die bestehenden Straßen "Sprenger Weg", "Thie" und "Ötjendorfer Landstraße" bereits erschlossen. Für den ruhenden Verkehr sind folgende öffentliche Stellplätze in der Planzeichnung Teil A festgesetzt:

Straße Gölmer Weg	4
Straße Ötjendorfer Landstr.	5
Straße Thie	17
Straße Sprenger Weg	5
gesamt	<u>31</u>
=====	

2.1.1. Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist in diesem Plangeltungsbereich nicht vorgesehen. Die Gemeinde wird im Rahmen des direkt benachbarten B-Planes Nr. 12 einen Standort für einen Kinderspielplatz zur Verfügung stellen.



2.2 Wasserversorgung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch die Leitungsführung der Hamburger Wasserwerke gewährleistet. Für die neu zu bebauenden Grundstücke sind § 54 LBO und § 15 BauDVO maßgebend.

2.3. Abwasserbeseitigung

Der Bereich des Bebauungsplanes wird an das Abwassernetz des Abwasserverbandes Siek in den nächsten Jahren angeschlossen.

Bis zum möglichen Anschluß an die geplanten Abwasseranlagen soll das Abwasser in vollbiologische Gruppenkläranlagen, Mehrkammerfaulgruben mit Ableitung in den vorhandenen Vorfluter und wenn die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand es zulassen, durch Untergrundverrieselung abgeleitet werden.

Die Anlagen werden gem. Anschluß- und Benutzungszwang des Abwasserverbandes Siek zu errichten sein.

2.3.1. Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers

Bei der jetzigen Bebauung sind im gesamten B-Plan-Bereich keine Entwässerungsprobleme bekannt. Um jedoch den rechnerischen Nachweis für die Entwässerung zu erbringen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf in ihrer Sitzung vom 28-3-1983 beschlossen, für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 12 und 13, sowie deren Einzugsbereiche einen Generalentwässerungsplan "Altes Dorf" von der Firma Vollmers + Vick erstellen zu lassen. Der Generalentwässerungsplan soll im Einzelnen umfassen:

- 1.) Erfassung der vorh. Regenwasserleitungen im Ortsteil Hoisdorf unter Verwendung und zur Nachprüfung vorh. Aufmaße von Baufirmen. Geländeaufnahmen der Bereiche ohne Leitungen.
- 2.) Herstellen von Systemplänen
- 3.) Nachrechnung des vorh. Regenwasser-Kanalnetzes unter Einsatz der EDV. Wassermengen aus geplanten B-Plangebieten werden mit eingerechnet. Überlastungen in Leitungen werden gesondert dargestellt.
- 4.) Ergänzung des Kanalnetzes bzw. Erweiterung der vorh. Rohrdimensionen mit hydraulischer Berechnung unter Einsatz der EDV.
- 5.) Erstellung der Planunterlagen
 - 5.1. Übersichtsplan M.1:5000
 - 5.2. Systemlagepläne mit bestehenden und geplanten Anlagen M.1:1000
- 6.) Mengen- und Kostenberechnung für die neu zu verlegenden Leitungen
- 7.) Erläuterungsbericht
- 8.) Erstellung von Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Einleitungsgenehmigung

Somit müßten die gesetzlichen Forderungen abgedeckt sein. Anschließend erfolgt eine Abstimmung mit den entsprechenden Wasserverbänden.

Für den südlichen Bereich bis zur Hofstelle 4) ist eine ausreichende Entwässerungsleitung (vor ca. 10 Jahren) im öffentl. Straßenkörper eingebaut worden.

Im nördlichen Bereich ist ebenfalls eine ausreichend dimensionierte 300 ø Leitung im Jahre 1982 erbaut worden. Der rechnerische Nachweis liegt der Wasserbehörde des Krs. Stormarn vor.

Bei den künftigen Bauvorhaben soll bei vorh. versickerungsfähigem Boden das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden.

2.4. Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch das vorh. Netz der SCHLESWAG sichergestellt.

2.5. Versorgung mit Gas

Eine Gasleitung verläuft in der Straße Thie. Eine weitere Versorgung mit Gas seitens der Gemeinde ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

2.6. Telefonversorgung

Die Gemeinde Hoisdorf ist einschließl. aller ihrer Ortsteile an das Netz der Deutschen Bundespost in Siek angeschlossen.

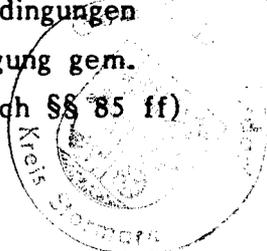
3. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

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) 25 b BBauG für vorh. erhaltenswerte Knicks und Einzelbäume festgesetzt.

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 den von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entspr. Maßnahmen nach Teil V des BBauG (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff) eingeleitet.



5. Überschlägige Ermittlung der Erschließung

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten überschlägig wie folgt ermittelt:

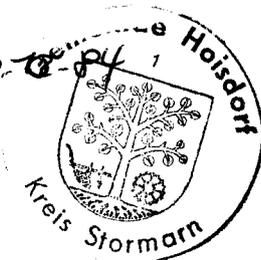
A	Grunderwerb	DM 40.000,--
B	Verkehrsflächen	DM 400.000,--
C	Straßenentwässerung	DM 125.000,--
D	Straßenbeleuchtung	DM 40.000,--
E	Parkflächen öffentlich	DM 45.000,--
	gesamt	DM 650.000,-- =====
F	Schmutzwasserkanalisation	DM 700.000,--
G	Regenwasserkanalisation	DM 125.000,--
H	Sonstiges	DM 80.000,--

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

Von den Pos. A bis E trägt die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes gem. § 129 BBauG in Höhe von geschätzt DM 65.000,--, deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde gesichert ist.

Die vorstehende Begründung wurde von der Gemeindevertretung Hoisdorf am 30-5-1983 gebilligt.

Hoisdorf, den 20. 6. 84



.....
Der Bürgermeister

Stand der Begründung:

geändert am : a. b

aufgestellt durch : DIPL.-ING. JÜRGEN POHLMANN, Architekt
Sprenger Weg 12, 2071 Hoisdorf, 04107-4647

Diese Begründung wurde im Rahmen der Erfüllung der Auflagen und Hinweise gem. Verfügung des Herrn Landrates des Kr. Stormarn vom 26-8-1983, AZ.: 61/3 - 62035 (13) geändert und ergänzt und in der Gemeindevertreter-sitzung der Gemeinde Hoisdorf am 24-10-1983 beschlossen.

Hoisdorf, den 20.12.84



J. J. J.
.....
Der Bürgermeister