

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 14
der Gemeinde Hoisdorf

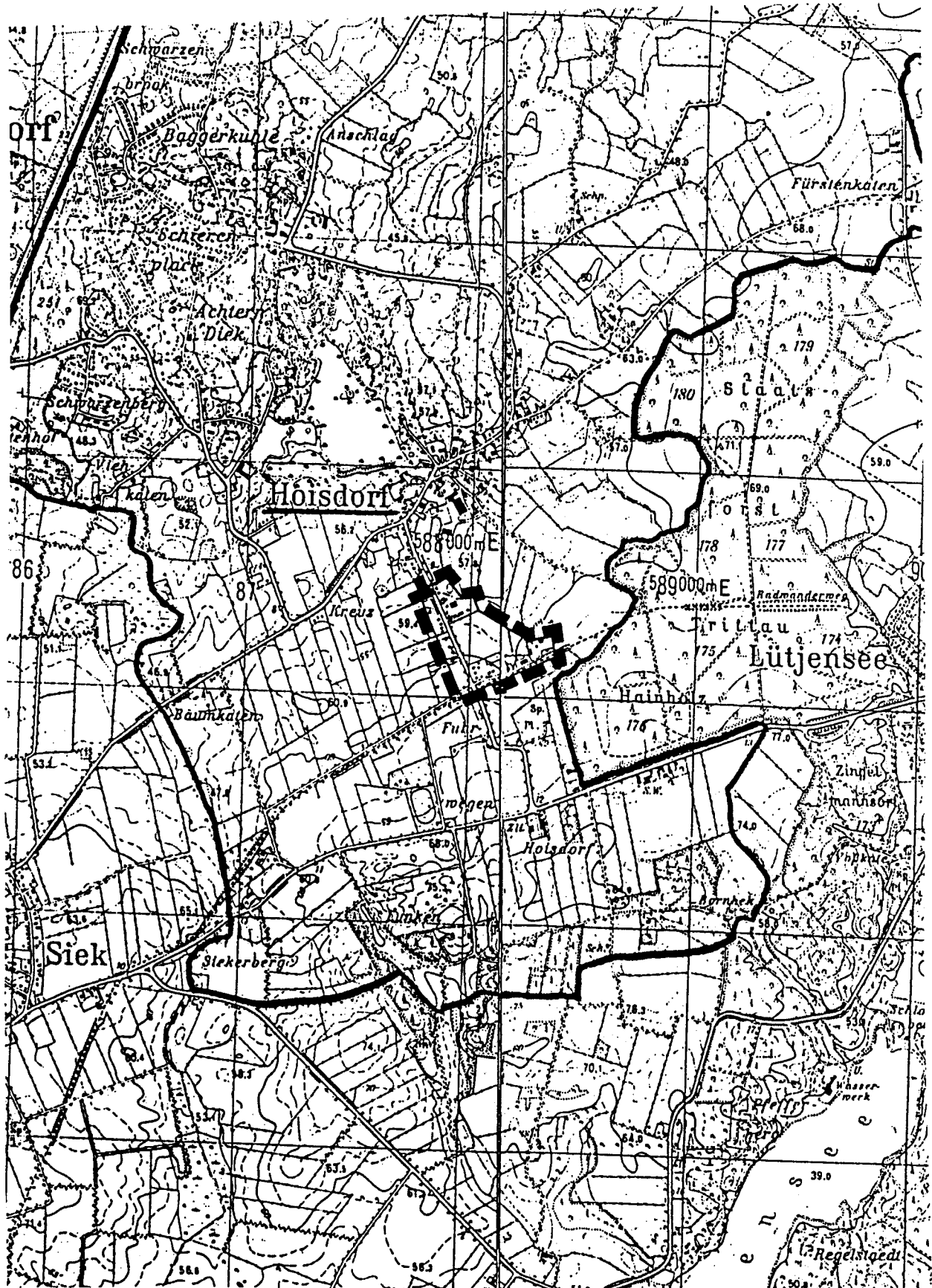
Gebiet:

Bahnhofstraße/Ladestraße, nördlich des Radwanderweges und der Ladestraße, beidseitig Bahnhofstraße vom Radwanderweg bis Flurstücke 16/1 und 19/14 teilweise

Originalausfertigung

Übersicht

Maßstab 1 : 5000



I n h a l t s ü b e r s i c h t

- 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 Erhaltung baulicher Anlagen

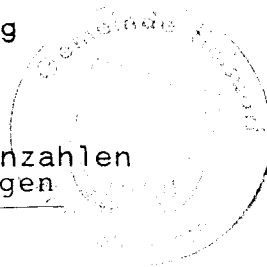
- 5.00 Verkehrserschließung
 - 5.10 Innere und äußere Erschließung
 - 5.20 Private Stellplätze und öffentliche Parkplätze

- 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 26.11.1990 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf den Beschluß, für das Gebiet:

Bahnhofstraße/Ladestraße, nördlich des Radwanderweges und der Ladestraße, beidseitig Bahnhofstraße vom Radwanderweg bis Flurstücke 16/1 und 19/14 teilweise

den Bebauungsplan Nr. 14 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 den Bebauungsplan Nr. 14 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) die Baunutzungsverordnung 1976 (BauNVO) - (BGBl. I S. 1763) und von 1986 (BGBl. I S. 2665) zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVBl. SH 86),

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

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Hoisdorf befindet sich im Süden der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Hoisdorf. Das Gebiet liegt beidseitig der Bahnhofstraße, der Landesstraße 91 und nördlich der Ladestraße. Das Gebiet ist durch die v.g. Straßen erschlossen.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, einige zweigeschossige Wohngebäude an der Ecke zur Ladestraße sowie eine Tankstelle, der Betriebshof der Schlesweg und direkt angrenzend ein Betriebsgebäude.

Die Grundstücke sind, bis auf wenige Ausnahmen, 800 bis 1.300 m² groß (ohne Anrechnung der Gartenflächen).

Die angrenzenden Flächen sowie die Flächen zwischen den bebauten Grundstücken werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

An der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Radwanderweg.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die südliche Grenze der Flurstücke
99/39, 28/6.

Im Osten:

Durch die östliche Grenze des Flurstückes
14/4, 14/6, durch die Flurstücke 13/3 und
16/5 sowie östlich der Bahnhofstraße in
110 m, 90 m bzw. 60 m Tiefe.
16/2, 16/1.

Im Norden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke
16/1 und 19/14.

Im Westen:

Parallel zur Bahnhofstraße in 48 m Tiefe
und durch die westlichen Grenzen der Flur-
stücke 18/7, 18/10, 18/3, 18/9 und 150/18.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende
ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Mischgebiet	50.100 m ²	=	39,40 %
Verkehrsflächen	10.600 m ²	=	8,30 %
Private Grünflächen	2.500 m ²	=	2,00 %
Straßenbegleitgrün	5.400 m ²	=	4,30 %
Flächen für die Landwirtschaft	54.400 m ²	=	42,80 %
Versorgungsfläche	4.100 m ²	=	3,20 %
	127.100 m ²	=	100,00 %
Gesamtfläche des Plan- geltungsbereiches	12,71 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 Ziel veranlaßten die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14:

- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für die bereits bebauten Gebiete.
- Erhalt des Charakters des Baugebietes, einschließlich der geringfügigen zweigeschossigen Bauweise im südlichen Bereich der Bahnhofstraße auf großzügig geschnittenen Grundstücken.
- Geringe Ausweisung von neuen Bauflächen (Baulücken und Abrundung gemäß Flächennutzungsplan).
- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes.
- Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke.
- Sicherung von Versorgungsflächen.

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.

Es werden Sockelhöhen, Dachneigungen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen wurden als Mischgebiet festgesetzt sowie als Versorgungsfläche für den Betriebshof der Schleswag.

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 gilt die offene Bauweise, wobei einschränkend für den überwiegenden Bereich der Bauflächen festgesetzt wurde, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. Auf einem Grundstück ist entsprechend des Bestandes eine Doppelhausbebauung zulässig. Auf zwei weiteren Grundstücken sowie auf der Versorgungsfläche gilt die offene Bauweise.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Überwiegend wurde eingeschossige Bauweise festgesetzt, im südlichen Bereich der Bahnhofstraße/Ecke Ladestraße zweigeschossige Bauweise entsprechend des Bestandes.

4.60 Grund- und Geschoßflächenzahlen

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden verhältnismäßig niedrig angesetzt um den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine überzogene bauliche Verdichtung zu verhindern.

Erhaltung baulicher Anlagen

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, die auch durch den Plangeltungsbereich führt, und L 90 sowie durch die Kreisstraßen K 39, K 97 und K 91 erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über:

- Die Bahnhofstraße (L 91), einer ausgebauten Straße mit asphaltierter Fahrgasse von 5,50 m Breite, beidseitig Grünstreifen als Trennung von den Fußwegen, die in einer Breite von 1,50 m bis 2,00 m auf beiden Seiten angelegt sind. In der Bahnhofstraße befindet sich auch eine Bushaltestelle mit Busbucht.
- Die Ladestraße, einer Sackgasse mit einer 4,00 m bis 4,40 m breiten gepflasterten Fahrgasse und beidseitigen Grünstreifen.
- Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Radwanderweg mit einer 1,80 m breiten asphaltierten Fahrbahn.

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. In der Wendeanlage der Ladestraße sind 5 Parkplätze im Einmündungsbereich zur Ladestraße. In der Bahnhofstraße sind erhebliche Flächen in den Randbereichen vorhanden, die zum Parken genutzt werden können. Weiter befinden sich in der Bahnhofstraße in den verrohrten Bereichen der Straßengräben diverse Bereiche, die zum Parken genutzt werden können.

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 vorhanden, ebenso wie die Abgrenzung der Bahnhofstraße zu den Ackerflächen, durch Knicks, die sich auf landwirtschaftlichen Flächen befinden und somit nicht festgesetzt werden können sowie durch Bäume, Strauchpflanzungen und Nutzgärten.

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

Nur im östlichen Bereich werden auf Gemeinde- und teilweise auf Privatflächen fünf Bauplätze geschaffen. Zur Minimierung des Eingriffs

werden ausgesprochen große Grundstücke ausgewiesen von * 800 bis 1.500 m² mit geringen Ausnutzungsziffern, so daß großzügige Gartenflächen angelegt werden. Zusätzlich wurde zur Arrondierung ein neu anzulegender Knick auf der Westseite der neuen Baugrundstücke ausgewiesen.

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.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke bleiben bestehen und werden durch die Änderung der Festsetzung im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

7.20 Feuerlöscheinrichtungen

Der Brandschutz erfolgt über die vorhandenen Unterflurhydranten mit Anschluß an die zentralen Anlagen der Wasserversorgung der Hamburger Wasserwerke durch die Freiwillige Feuerwehr Hoisdorf.

7.30 Schmutzwasserbeseitigung

Für das gesamte Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Hoisdorf hat das gemeindliche Abwassernetz an das Netz des Abwasserverbandes Siek angeschlossen.

7.40 Regenwasserbeseitigung

Im Plangeltungsbereich ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser wird über offene und teilweise verrohrte Straßengräben abgeführt bzw. in das Verbandsgewässer eingeleitet. Das Leitungsrecht für das Verbandsgewässer ist auch innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche eingetragen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund des anstehenden Bodens an der Bahnhofstraße ist, obwohl gewünscht, nur bedingt möglich. Der Versuch, Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, wird in Zukunft nur die fünf neuen östlichen Grundstücke betreffen. Sollte das nicht möglich sein, ist auch hier eine Oberflächenentwässerung über den offenen Graben und Einleitung in das verrohrte Verbandsgewässer in der Ladestraße vorzunehmen. Für eine Regelung und detailliertere Darstellung der Oberflächenentwässerung hat die Gemeinde bereits einen Generalentwässerungsplan in Auftrag gegeben.

Das unbelastete Niederschlagswasser, z.B. von den Dachflächen und den befestigten Flächen der Grundstücke, werden auf dem jeweiligen Grundstück direkt versickert. Dadurch soll versucht werden, den Grundwasserhaushalt im Plangebiet zu stützen.

7.50 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG Ahrensburg.

7.60 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch das vorhandene Netz der Hamburger Gaswerke (Bahnhofstraße) 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 Hoisdorf hat bei der Ingenieur-Gesellschaft Masuch und Olbrisch eine Lärmuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 14 in Auftrag gegeben. Die Lärmuntersuchung liegt vor und ist Bestandteil der Begründung.

Die erforderlichen Festsetzungen sind in Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text übernommen worden.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau oder Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen 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.

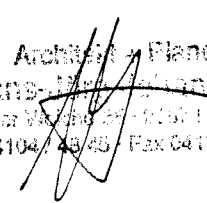
Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am *25.01.1993 u. 29.8.1994* gebilligt.

Hoisdorf, den *15.02.1993*

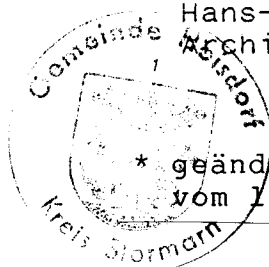

Bürgermeister



Aufgestellt:


Architekt - Planer
Hans-Jörg Johannsen
Süder Weg 20 - 21611 Hoisdorf
Tel. 04104 / 49 45 Fax 04104 / 75 32

Hans-Jörg Johannsen
Architekt



* geändert gemäß Verfügung des Kreises
vom 19. Mai 1993 Az.: 60/22-62.035 (14)