

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

**zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16**

der Gemeinde Hoisdorf

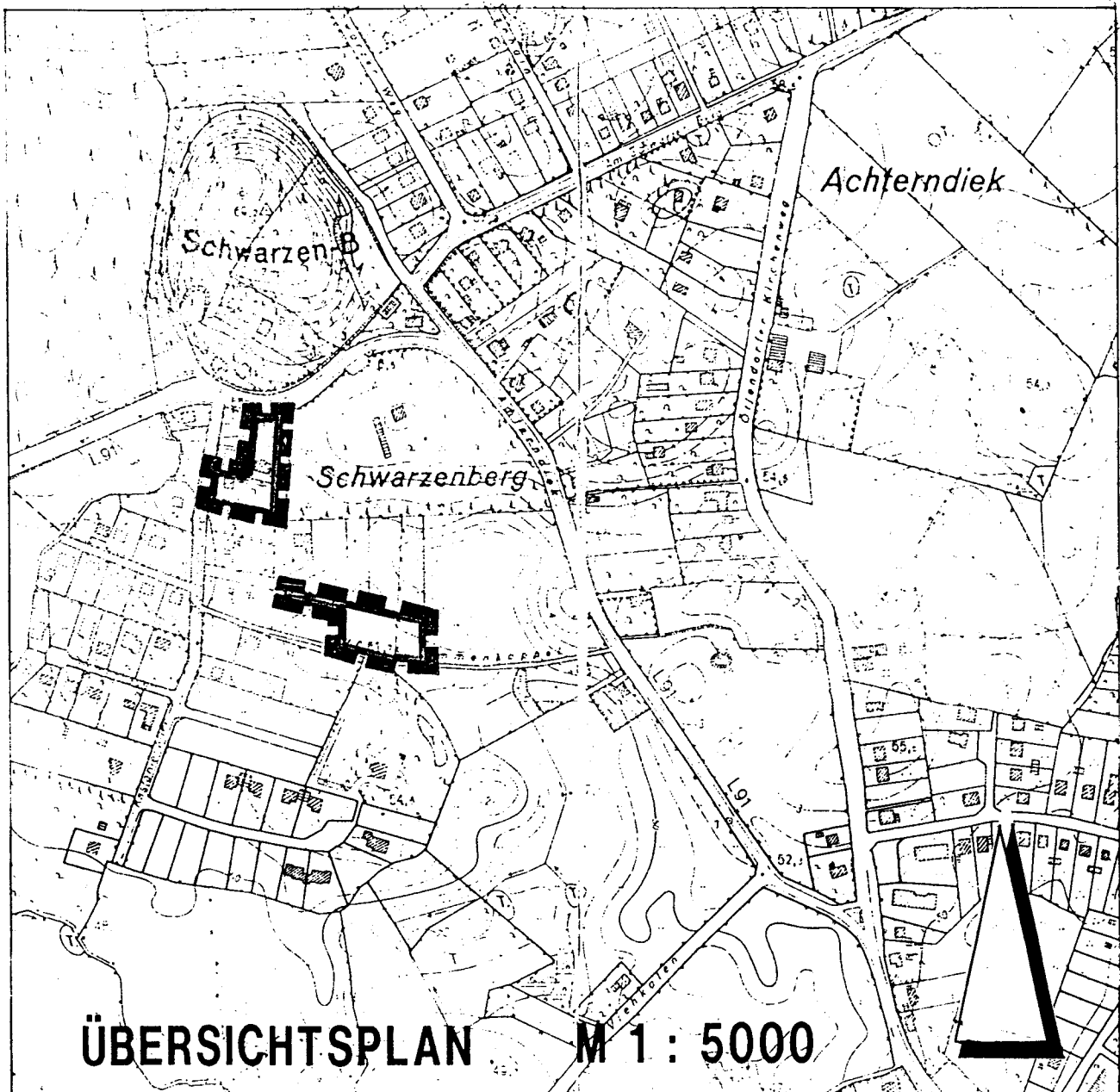
Gebiet:

**Achtern Diek / Kastanienallee
(Flurstück 294/53 und 291/53),
östl. der Kastanienallee und
westl. des Biotops (Flurstück 53/36,
53/40, 53/34, 53/39 und 53/35).**

Stand : Originalausfertigung

Übersichtsplan der Gemeinde Hoisdorf

Maßstab 1 : 5000



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 der Plangeltungsbereiche
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
 - 4.10 Gestaltung
 - 4.20 Art der baulichen Nutzung
 - 4.30 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Grund- und Geschossflächenzahl
 - 4.60 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.70 Grundstücksgößen
 - 4.80 Begrenzung der Wohneinheiten

- 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 Schmutzwasserentsorgung
 - 7.40 Regenwasserentsorgung
 - 7.50 Stromversorgung
 - 7.60 Gasversorgung
 - 7.70 Fernsprechversorgung
 - 7.80 Abfallentsorgung

- 8.00 Lärmschutz

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlussfassung

Am 22.05.2000 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf den Beschluss für das Gebiet:

Achtern Diek / Kastanienallee (Flurstück 294/53 und 291/53),
östl. der Kastanienallee und westl. des Biotops (Flurstück 53/36,
53/40, 53/34, 53/39 und 53/35).

die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Für die Parzellen 53/36 und 53/40 im rückwärtigen Bereich der Kastanienallee wird eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Bad Oldesloe verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung,
- b) die Vierte Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in zuletzt geänderter Fassung,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 10.01.2000 - LBO 2000 - (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. 213),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV. 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Die Gebiete der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hoisdorf befinden sich südlich der Straße Achtern Diek, östlich der Kastanienallee und westlich des Biotops. Die Erschließung erfolgt über die Straßen Achtern Diek und Kastanienallee.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Die Flächen der Plangeltungsbereiche sind überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen und im nördlichen Bereich bereits bebaut, im südlichen Bereich befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Die angrenzenden Flächen sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

2.30 Grenzen der Plangeltungsbereiche

Die Gebiete der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden wie folgt begrenzt:

• Bereich Achtern Diek / Kastanienallee (Flurstück 294/53 und 291/53)

Im Norden:

Durch die südliche Grenze der Straße Achtern Diek.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Straße Kastanienallee und die östlichen Grenzen der Flurstücke 53/54 und 53/12.

Im Süden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 321/53

Im Osten:

Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 53/59 und 53/57.

• Bereich östl. der Kastanienallee und westl. des Biotops
(Flurstück 53/36, 53/40, 53/34, 53/39 und 53/35)

Im Norden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 53/32, 53/37 und 53/38.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze des Flurstückes 53/72.

Im Süden:

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 6/4, 6/3
und 131/8

Im Osten:

Durch die westliche Grenze des Flurstückes 53/20.

2.40 Flächenbilanz

Die Plangebiete umfassen insgesamt folgende Einzel- und
Gesamtflächen:

- Bereich Achtern Diek / Kastanienallee
(Flurstück 294/53 und 291/53)

Allgemeines Wohngebiet 2.420 m²

- Bereich östl. der Kastanienallee und
westl. des Biotops (Flurstück 53/36,
53/40, 53/34, 53/39 und/35). 53

Allgemeines Wohngebiet 3.485 m²
Grünfläche 935 m²

Gesamt ca 0.7 ha

3.00 Begründung der 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 :

Grundsätzlich sollen in Hoisdorf zur Deckung des örtlichen Bedarfes, die bereits bebauten inneren Bereiche verdichtet werden. Die einzelnen Anlässe ergeben sich aus den nachfolgend aufgeführten Anträgen.

Aufgrund eines Antrages des Grundstückseigentümers Achtern Diek 89 auf Neuaufteilung von zwei Grundstücken in drei Bauparzellen.

Aufgrund eines Antrages des Grundeigentümers der Parzellen 53/36 und 53/40 soll hier eine überbaubare Fläche ausgewiesen werden für ein Einzelhaus mit max. zwei Wohneinheiten.

Aufgrund eines Antrages des Grundstückseigentümers der Parzelle 53/35 soll hier eine Veränderung vorgenommen werden. Es war ein Doppelhaus geplant mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Diese Maßgabe hat sich als nicht durchführbar gezeigt und dem Wunsch des Eigentümers soll Rechnung getragen werden zur Neuaufteilung des Grundstückes, damit eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern möglich ist. Jedoch soll aus städtebaulichen Gründen hier nur eine Wohnung je Einzelhaus zugelassen werden, damit die ursprüngliche Gesamtzahl nicht überschritten wird, und die Verkehrsbelastung für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht zu hoch wird.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Eine Veränderung der städtebaulichen Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen soll in Form der Anpassung an das Umfeld erfolgen. Die Gebäude sollen dem heutigen baulichen Standard angepasst werden.

Die neu zu schaffenden Gebäude sollen sich in Art, Maß, Nutzung und auch Gestaltung den vorhandenen Gebäuden innerhalb des Ortes Hoisdorf angleichen.

Um den örtlichen Charakter zu erhalten, werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen, Firsthöhenbegrenzungen für Nebenanlagen und Dachneigungen festgesetzt.

Es wird empfohlen, die Einmessung der Sockelhöhe durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vornehmen zu lassen.

4.20 **Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der im Umfeld vorhandenen Nutzung festgesetzt.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16.

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.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16.

4.40 **Bauweise**

Dem überwiegenden Bestand des Umfeldes entsprechend sind Einzelhäuser festgesetzt.

4.50 **Grund- und Geschossflächenzahlen**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden verhältnismäßig niedrig angesetzt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und um eine überzogene bauliche Verdichtung zu verhindern. Die Grund- und Geschossflächenzahlen wurden dem Bedarf angepasst. Um das Verhältnis dem Bedarf anzupassen, wurde die Geschossflächenzahl auf 0,3 festgesetzt, da in diesem Bebauungsplan gem. gesonderter Festsetzung die Dachgeschossbereiche mit anzurechnen sind. Als Grundlage diene der Bebauungsplan Nr.16. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, ist für die Anlage der Erschließungsflächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl für die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist im Text, Ziff. 3.00 dargestellt. Die Zulässigkeit zur Überschreitung der Obergrenzen für WA-Gebiete gemäß § 17 BauNVO kommt nur beim südlichen Änderungsbereich zum Tragen und nur, um keine Abhängigkeitsverhältnisse zu erzeugen. In der Gesamtheit werden die Obergrenzen nicht überschritten. Sollte der Bauherr des Flurstückes 53/36 als Erster bauen wollen und für die gesamte Erschließung in Vorleistung zu treten haben, wären ca. 500 m² Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf seine Grundstücksfläche anzurechnen, und ergeben bei voller Ausnutzung des Grundstückes eine vorläufige Gesamt GRZ von 0,75. Bei Bebauung des Flurstückes 53/35 oder einer anderen Reihenfolge entzerrt sich die Überschreitung deutlich. Insbesondere auch, wenn man die nördlich und östlich belegenen Flächen, die ebenfalls über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen sind gedanklich mit einbezieht.

Die Obergrenzen dürfen gemäß § 17 BauNVO nur unter gewissen Maßgaben überschritten werden:

1. Besondere städtebauliche Gründe liegen durch die gewählte private Erschließungsform durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten vor.
2. Die Überschreitung wird ausgeglichen bei vollständiger Bebauung und die nur zur Vermeidung von Abhängigkeitsverhältnissen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor (hier steht bereits eine Ackerzufahrt). Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befriedigt.
3. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

4.60 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise entsprechend der umliegenden Bebauung zulässig.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16.

4.70 Grundstücksgrößen

Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt, um die für Hoisdorf typische aufgelockerte Bauweise zu sichern.

4.80 Begrenzung der Wohneinheiten

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, wie bei allen anderen Festsetzungen auch, den Gebietscharakter auf jeden Fall zu erhalten.

Auf dem Flurstück 53/35 wird abweichend festgesetzt, dass nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da auf Antrag des Grundeigentümers hier eine Veränderung vorgenommen wurde. Bisher war ein Doppelhaus, d.h. auf dem Gesamtgrundstück, mit zwei Wohneinheiten zulässig. Die Veränderung erfolgt, damit zwei Einzelhäuser erstellt werden können. Aus städtebaulichen Gründen ist hier eine zusätzliche Verdichtung jedoch nicht gewollt und die Wohneinheiten sollen in ungefährer Größenordnung erhalten bleiben. Eine zusätzliche Belastung des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes soll eingeschränkt werden.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die Bebauungsplangebiete werden 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 direkte Erschließung der Plangebiete erfolgt über:

- Die Straße Achtern Diek, eine ausgebaute Straße mit asphaltierter Fahrgasse von 5,20 m bis 6,10 m Breite mit einem einseitigen gepflasterten Geh- und Radweg. In der Straße Achtern Diek befindet sich auch eine 1,40 m breite, gepflasterte Bushaltestelle mit einem einseitigen 1,70 m breiten, gepflasterten Gehweg.
- Die Straße Kastanienallee (Nord-Süd-Richtung), eine asphaltierte Fahrgasse von 4,00 m Breite mit beidseitigem 3,25 m breiten Randstreifen und einem Gehweg mit wassergebundener Decke.
- Das rückwärtige Grundstück wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat eine Breite von 5,00 m.

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 angrenzenden Straßen der Plangebiete in ausreichendem Maße vorhanden. Die Anliegerstraßen haben privaten Charakter.

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.

Es wird ein Anpflanzgebot „Knick“ westlich des Biotops festgesetzt.

6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in den Plangebieten ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der Erschließung der rückwärtigen und anliegenden Grundstücke.

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 **Schmutzwasserentsorgung**

Für die Plangebiete bestehen Anschlusszwänge an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Gemeinde Hoisdorf hat das gemeindliche Abwassernetz an das Netz des Abwasserverbandes Siek angeschlossen.

7.40 **Regenwasserentsorgung**

In den Plangeltungsbereichen ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Ein Anschluss ist möglich.

Die Gemeinde Hoisdorf hat das gemeindliche Abwassernetz an das Netz des Abwasserverbandes Siek angeschlossen.

Es ist vorrangig zu prüfen, soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserhältnisse dies zulassen, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu belassen und mit geeigneten Anlagen zu versickern. Die Bauvorhaben sollten so ausgeführt werden, dass dauerhafte Ableitungen von Grundwasser, z. B. über Kellerdrainagen vermieden werden.

7.50 **Stromversorgung**

Die Versorgung der Gebiete mit Elektrizität erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Schleswig AG/Ahrensbürg.

7.60 **Gasversorgung**

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

7.70 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen.

7.80 Abfallentsorgung

Die Entsorgung ist durch Satzung des Kreises Stormarn geregelt und wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH vorgenommen.

8.00 Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Lärmschutzmaßnahmen südlich und südöstlich der Straße Achtern Diek erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hoisdorf wurde durch die Ing. Gesellschaft Masuch und Olbrisch eine lärmtechnische Untersuchung aufgestellt, diese ist Bestandteil der Begründung.

Fenster von Schlafräumen sind - bezogen auf die L 91 - zu Gebäudefronten bezogen bzw. zu straßenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Bei Außenwänden, Decken, Dächern, Dachschrägen sowie bei Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne von § 44 Abs. 1 und 2 LBO sind die in der folgenden Übersicht angegebenen Schalldämmmaße einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgebli. Außenlärmpegel	Art der Gebäudenutzung	Mindestschalldämmmaß		
			Außenwand 1) <i>R'_w</i>	Fenster 2) <i>R'_w</i>	Gesamtaußenbauteil <i>R'_w</i>
III	61 - 65	Aufenthaltsräume in Wohnungen	40	35	37
II	56 - 60	Aufenthaltsräume in Wohnungen	35	30	32

- zu 1) Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämmmaß der Decke allein um nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Maß liegt.
- zu 2) Beträgt die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60% der Außenwandflächen, so sind an die Fenster die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Außenwände.

Werden Fenster von Schlafräumen im Bereich von Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, dann sind sie mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, deren Schalldämmmaß dem der Fenster entspricht.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16.

9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau oder Ergänzung von öffentlichen Verkehrsanlagen aufgrund der Planzeichnung - Teil A der Satzung - sind nicht erforderlich. Erschließungskosten fallen somit nicht an, sodass auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Hoisdorf anfällt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am 24. Juni 2002 gebilligt.

Hoisdorf, den 07. Aug. 2002

