

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

## **B E G R Ü N D U N G**

---

zum Bebauungsplan Nr. 17

der Gemeinde Hoisdorf

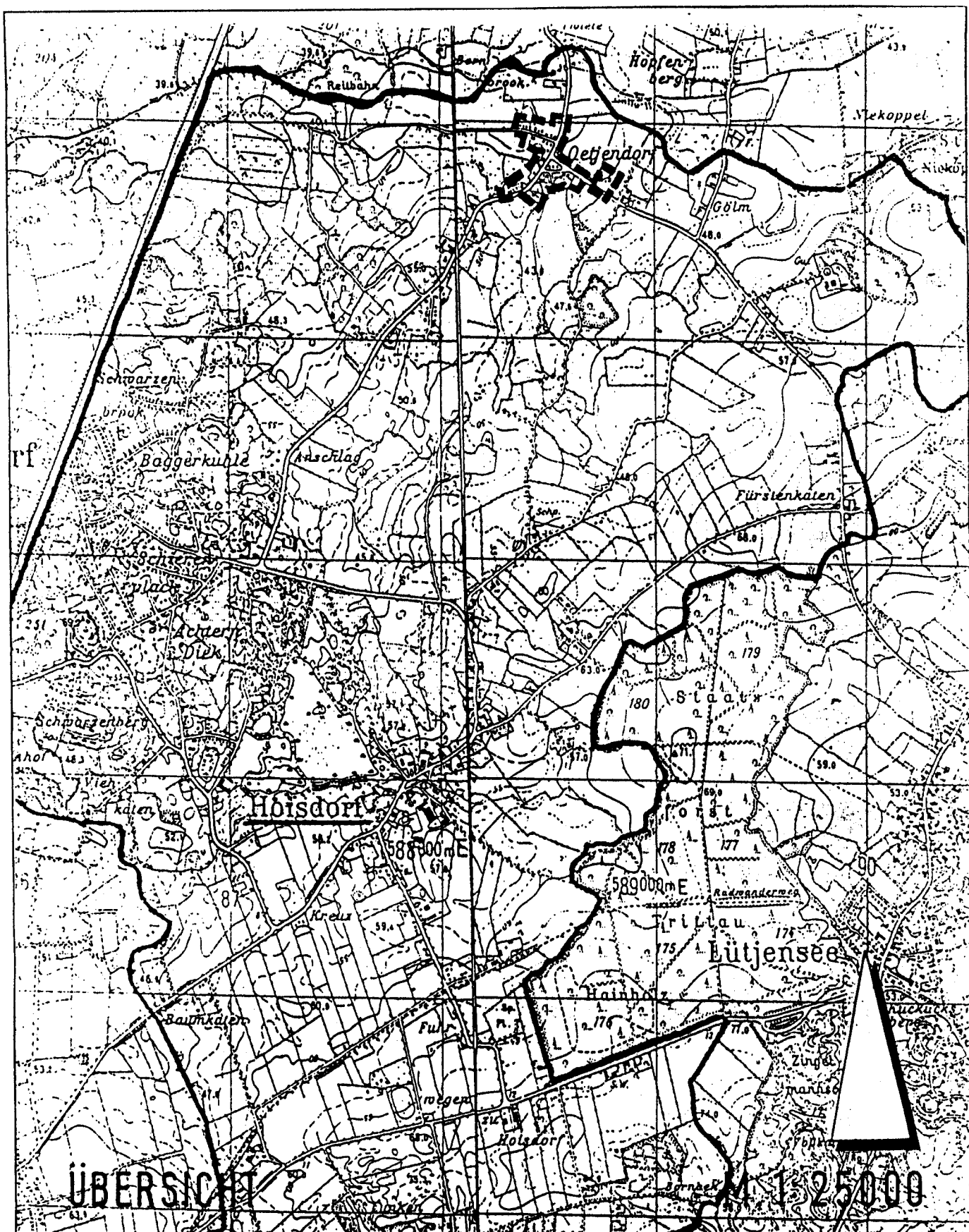
### Gebiet:

Ortsteil Oetjendorf, Oetjendorfer  
Landstraße, beidseitig ab Flurstück  
30/2 und 41/7 bis Flurstück 15/2 teil-  
weise und 3/3 sowie Eichenweg und  
Kahlenredder Anfang bis Flurstück 6/8  
und 3/8 teilweise, südlich Lütjenseer  
Straße

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 Geschoßflächenzahlen
  
- 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 26.08.1991 faßte die Gemeindevertretung der  
Gemeinde Hoisdorf den Beschluß, für das Gebiet:

Ortsteil Oetjendorf, Oetjendorfer  
Landstraße, beidseitig ab Flurstück  
30/2 und 41/7 bis Flurstück 15/2 teil-  
weise und 3/3 sowie Eichenweg und  
Kahlenredder Anfang bis Flurstück 6/8  
und 3/8 teilweise, südlich Lütjenseer Straße

den Bebauungsplan Nr. 17 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, ver-  
wandt.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan  
Nr. 17 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986  
(BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am  
22.4.1993,
- b) die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990  
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am  
22.4.1993,
- 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 des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Hoisdorf befindet sich im Norden des Gemeindegebietes im Ortsteil Oetjendorf.

Das Gebiet befindet sich östlich und westlich der "Oetjendorfer Landstraße", nördlich und südlich der Straße "Kahlenredder" und südlich der Lütjenseer Straße.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

---

Im Plangeltungsbereich befinden sich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, Landwirtschaft, Nebenerwerb, Feuerwehr, Post und ein Elektrobetrieb.

An der Südseite des Plangeltungsbereiches befindet sich ein ortsbildprägendes Reetdach-Gebäude, das als frühere Schule zudem einen hohen Erinnerungswert für die Dorfbewohner hat. Es handelt sich hierbei um ein einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein.

Die Grundstücke sind unterschiedlich groß und beinhalten teilweise große Gartenflächen, Hofkoppeln bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

---

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die südliche Grenze der "Oetjendorfer Landstraße" sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 41/7, 41/15, 34/8, 43/1, 44/1, 44/2, 44/3, 44/5 sowie durch die Plangeltungsbereichsgrenze in 40 m Abstand zur südlichen Grenze der "Lütjenseer Straße".

Im Osten:

Durch die südliche Grenze der "Lütjenseer Straße" und die westliche Grenze der "Oetjendorfer Landstraße".

Im Norden:

Durch die Plangeltungsbereichsgrenze im Abstand von ca. 50 m zur nördlichen Grenze des "Kahlenredder" und im Abstand von 40 m zur nördlichen Grenze des Flurstückes 21/5.

Im Westen:

Durch die Plangeltungsbereichsgrenze im Abstand von ca. 50 m zur westlichen Grenze der "Oetjendorfer Landstraße". Durch die Plangeltungsbereichsgrenze im Abstand von ca. 22 m zur westlichen Grenze des Flurstückes 3/9, die westliche Grenze des Flurstückes 6/8.

Als separater Teil des Plangeltungsbereiches ist der öffentliche Bolzplatz ausgewiesen, u.z. nördlich der "Lütjenseer Straße". Die jeweiligen Grenzen sind identisch mit den Grenzen des Flurstückes 5/4.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

---

Dorfgebiet MD	48.900 m <sup>2</sup>	=	69,5 %
Verkehrsflächen	7.000 m <sup>2</sup>	=	10,0 %
Landwirtschaftliche Flächen	2.100 m <sup>2</sup>	=	3,0 %
Öffentliche Grünflächen, Bolzplatz	12.300 m <sup>2</sup>	=	17,5 %
	70.300 m <sup>2</sup>	=	100,00 %
Gesamtfläche des Plan- geltungsbereiches	7,03 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17:

- 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.
- Ausschluß der Bebauung in der zweiten Reihe.
- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes.
- Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke.
- Festsetzung des vorhandenen Bolzplatzes.

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 Dorfgebiet, 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. Nördlich "Kahlenredder" sind entsprechend des Bestandes Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In einzelnen Bereichen, die öffentlich, gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt werden, ist die offene Bauweise zulässig.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig 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. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen wurden dem Bestand angepaßt.

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 "Oetjendorfer Landstraße", einer ausgebauten Straße mit asphaltierter Fahrgasse in 6,50 m Breite, einseitig gepflastertem

Geh- und Radweg in 2,70 m Breite sowie Randstreifen in wassergebundener Decke, teilweise als Grünstreifen in 1,60 m bis max. 6,00 m Breite.

- Der Straße "Kahlenredder", einer ausgebauten Straße mit einer asphaltierten Fahrgasse von 4,10 m Breite und beidseitigen Gehwegen bzw. Randstreifen in wassergebundener Decke von ca. 2,50 m Breite.
- Der Straße "Eichenweg", einer ausgebauten Straße mit asphaltierter Fahrgasse in 4,50 m Breite und beidseitigem Gehweg bzw. Randstreifen in wassergebundener Decke bzw. Grünstreifen in 2,50 m Breite.

#### 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.

---

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

6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen zur Erschließung eines rückwärtigen Grundstückes.

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 Anschluß-

zwang 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. Der Abwasserverband Siek hat die Aufgabe der Regelung des Niederschlagswassers übernommen. Die Regelung der Regenentwässerung kann nur außerhalb des Plangebietes über die Generalentwässerungsplanung der Gemeinde erfolgen.

Es soll versucht werden, das unbelastete Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken versickern zu lassen, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen.

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 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. 17 aufstellen lassen. Beurteilt wurde der Verkehrslärm durch die Oetjendorfer Straße (L 90).

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 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 *28.06.1993 u. 29.8.1994* gebilligt.

Hoisdorf, den *11.10.1993*

  
Bürgermeister

