

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 18
der Gemeinde Hoisdorf

Gebiet:

Ortsteil Oetjendorf -

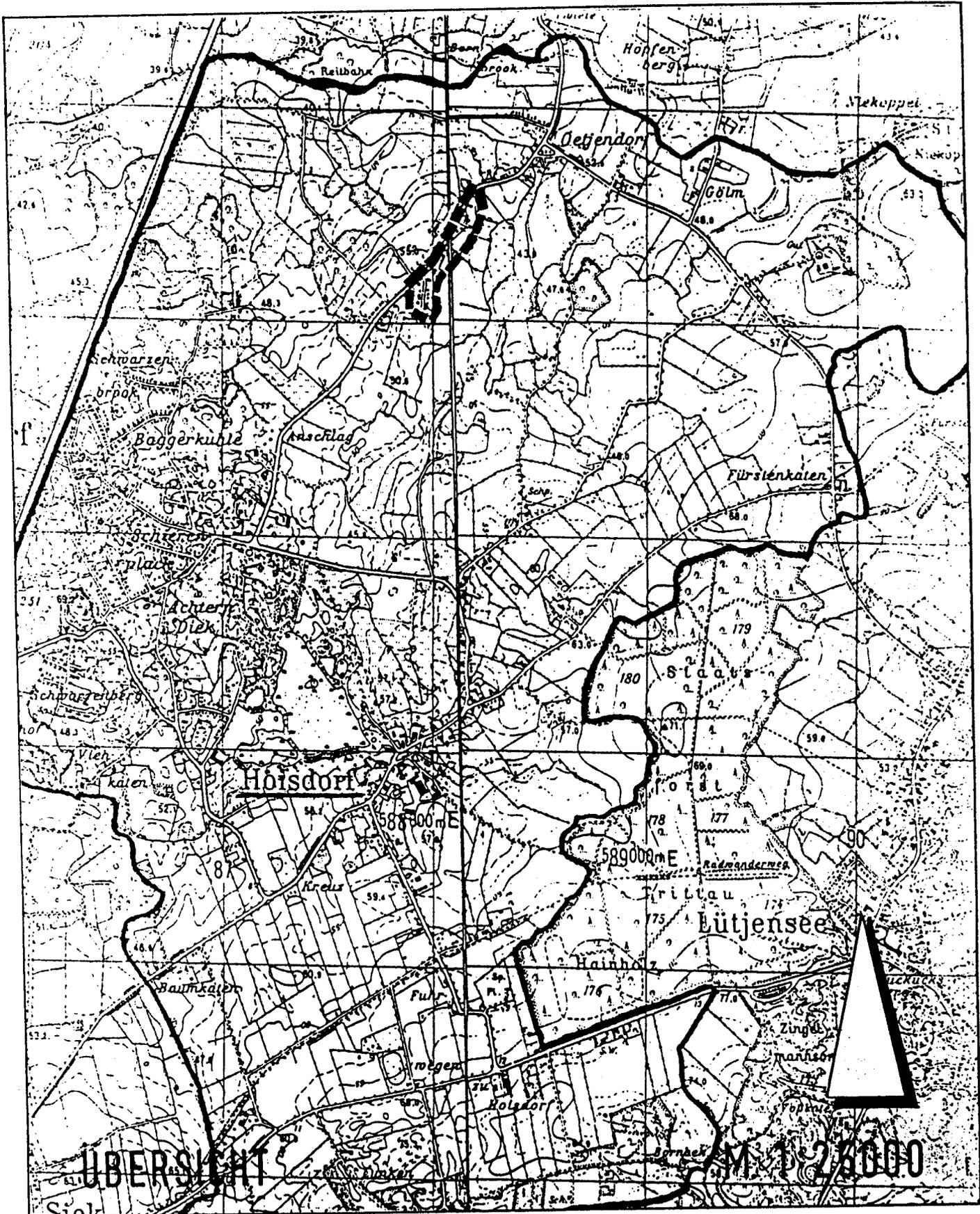
Bereich beidseits der Straße
"Auf der Horst" sowie nördlich
anschließend östlich der Straße
"Oetjendorfer Landstraße " - L 90 -



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 Einschränkung der Art der baulichen Nutzung~~
 - 4.40 Baugrenzen
 - 4.50 Bauweise
 - 4.60 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.70 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

- 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 Schutz gegen Geruchsimmissionen

- 10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens



1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 26.8.1991 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf den Beschluß, für das Gebiet:

Ortsteil Oetjendorf, Auf der Horst bis einschließlich Flurstück 70/3 teilweise und Oetjendorfer Landstraße ab Flurstück 63/22 bis Flurstück 276/46

den Bebauungsplan Nr. 18 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.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde vom Dipl.-Ing. Gerd M. Schröder/Mönkeberg eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation im Auftrage der Gemeinde Hoisdorf erarbeitet.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde von der Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek eine Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 im Auftrage der Gemeinde Hoisdorf erarbeitet.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 18 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBI. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.4.1993,
- b) die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBI. 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 (BGBI. 1991 I S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Hoisdorf befindet sich im Norden des Gemeindegebietes im Ortsteil Oetjendorf.

Das Gebiet befindet sich östlich der "Oetjendorfer Landstraße" und östlich und westlich der Straße "Auf der Horst".

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Im Plangeltungsbereich befinden sich eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen, Landwirtschaft, Nebenerwerb und Gewerbe.

Im südlichen Plangeltungsbereich befindet sich ein weitgehend erhaltenes und noch mit originalen Türen und Fenstern versehenes Haus aus dem Jahre 1855, das mit seiner vorgelagerten Lindenreihe eine stark ortsbildprägende Einheit bildet. Es handelt sich hierbei um ein einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein.

Zusätzlich befindet sich am Ortseingang ein Fachwerkhaus, das an dieser Stelle auf den zu erwartenden dörflichen Charakter Oetjendorfs hinweist.

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. 18 wird wie folgt begrenzt:

Im Süden:

Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 63/6, 119/6, 56/5.

Im Osten:

Durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 56/5, 58/11, 58/9, 58/7 sowie durch die Plangeltungsbereichsgrenze im Abstand von 40 m bis 50 m von der südlichen Grenze der "Oetjendorfer Landstraße".

Im Norden:

Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 46/1.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der "Oetjendorfer Landstraße" sowie durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 63/27, 63/23, 63/24, 63/20, 63/6.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende
ausgewiesene Einzel- und Gesamtflächen:

Dorfgebiet MD	28.800 m ²	=	94,03 %
Verkehrsflächen	1.400 m ²	=	4,57 %
Wasser	430 m ²	=	1,40 %
	30.630 m ²	=	100,00 %
Gesamtfläche des Plan- geltungsbereiches	3,06 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 Grün-
de und Ziele veranlaßten die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 18:

- Schaffung einer städtebaulichen Ordnung für
die bereits bebauten Gebiete.
- Erhalt des Charakters des Baugebietes. Hier-
zu sollen für die einzelnen Grundstücke se-
parate überbaubare Flächen festgelegt werden.
- Ausschluß der Bebauung in der zweiten Reihe.
- 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 Dorfgebiet, entsprechend der vorhandenen Nutzung festgesetzt.

~~4.30 Einschränkung der Art der baulichen Nutzung*~~

~~Im Bereich des Geruchsmissionsschutzbereiches sind nur Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauNVO) zulässig.~~

4.40 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.

4.50 Bauweise

Entsprechend des Bestandes wird festgesetzt, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

4.60 Zahl der Vollgeschosse

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig entsprechend des Bestandes.

4.70 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.

4.80 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgrößen für neu zu bildende Grundstücke wird auf 800 m² festgesetzt, um eine verdichtete Bebauung zu verhindern. Der Plangeltungsbereich liegt mehr im ländlichen Raum und grenzt direkt an die freie Landschaft.

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.

(Außerhalb des Plangeltungsbereiches:)

- Der Straße "Auf der Horst", einer ausgebauten Straße mit einer asphaltierten Fahrgasse in 5,50 m Breite und beidseitigen Gehwegen in wassergebundener Decke in 1,50 m bzw. 1,25 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 Anliegerstraße hat privaten Charakter. Auch die Randstreifen werden zeitweilig zum Parken genutzt. Es besteht nur geringer Bedarf.

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.

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

Das Plangebiet befindet sich im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Großhansdorf.

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.

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.

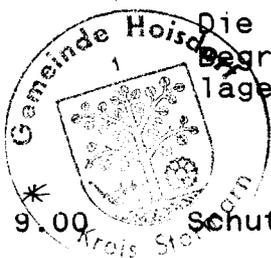
7.80 Abfallbeseitigung

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 Ing.-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek eine Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 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 Schutz gegen Geruchsimmissionen

Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation des Dipl.-Ing. Gerd M. Schröder/Mönkeberg vom 18.12.1985 herangezogen. Weiter wurde eine Stellungnahme des Dr. Ing. Stephan Schirz/Darmstadt vom 18.6.1986 herangezogen.

Weitere landwirtschaftliche Betriebe,
von denen Geruchsemissionen ausgehen,
befinden sich nicht im Umfeld des Plan-
geltungsbereiches.

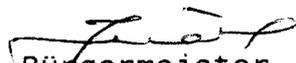
10.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

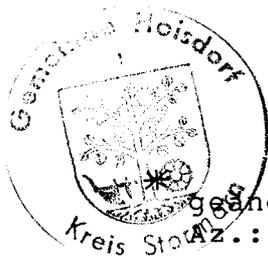
Ausbau oder Ergänzung von öffentlichen Ver-
kehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A
der Satzung, sind nicht erforderlich. Erschlie-
ßungskosten fallen somit nicht an, so daß auch
keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Hois-
dorf anfällt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeinde-
vertretung der Gemeinde Hoisdorf am 25. Oktober 1993 u. 28.11.1994
gebilligt.

Hoisdorf, den

15. Dez. 1993


Bürgermeister



geändert gemäß Verfügung des Kreises vom 11. März 1994.
Az.: 60/22-62.035 (18)