

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

für die 6. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2
der Gemeinde Hoisdorf

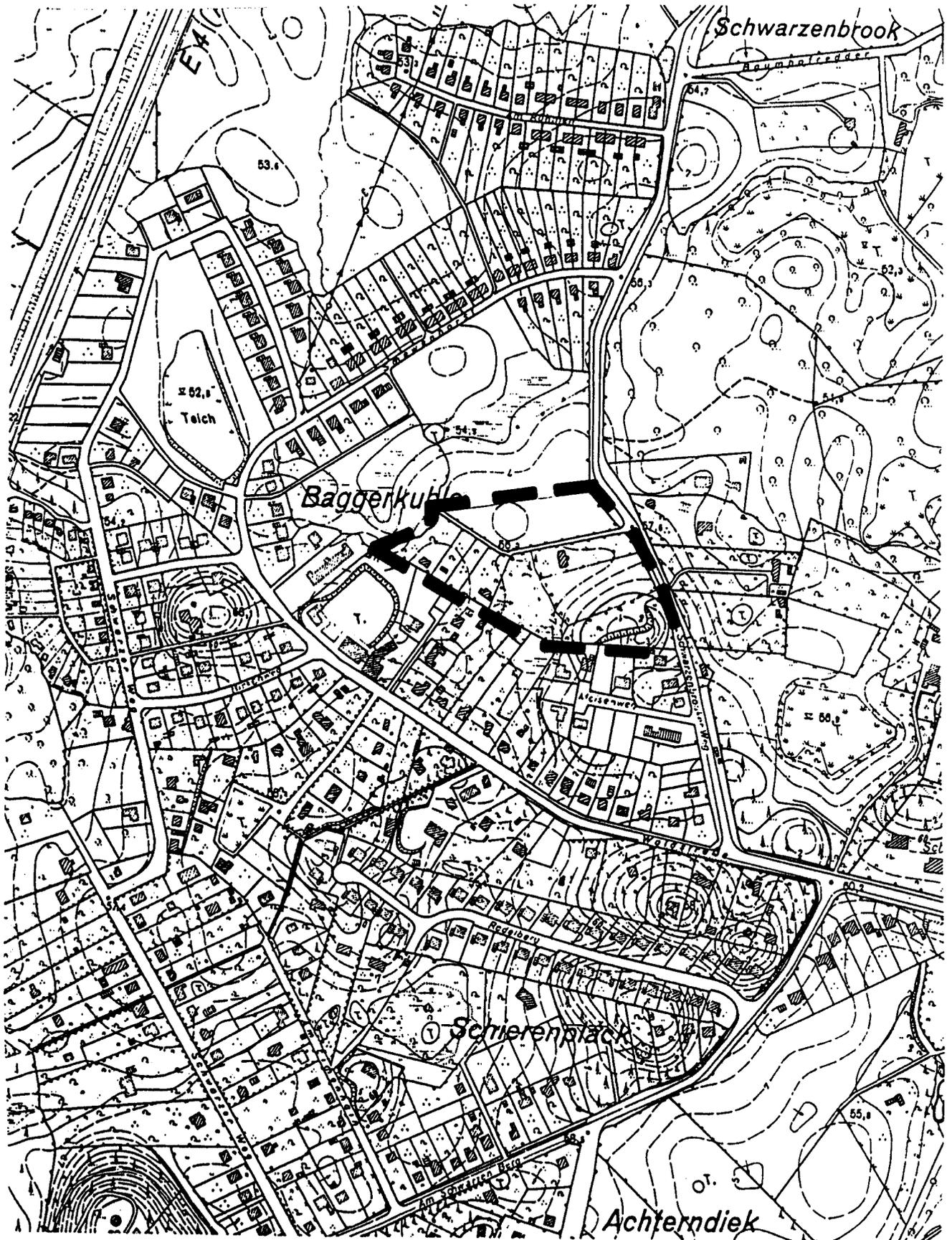
Gebiet:

Baggerkuhle, südlich der Straße
Schewenhorst, westlich der Straße
Schwarzenbrooker Weg

Originalausfertigung

Übersicht

M 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 des Plangeltungsbereiches
 - 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 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.60 Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

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

- 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 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 28.8.1989 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf den Beschluß, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet: "Baggerkuhle, südlich der Straße Schewenhorst, westlich der Straße Schwarzenbrooker Weg", soll eine 6. Änderung durchgeführt werden.

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Ausweisungen im Bebauungsplan entsprechen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf wurden hier Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche/Parkanlage umgewandelt.

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 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 1981 - PlanzV.81) vom 30.7.1981 (BGBI. I S. 833).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Hoisdorf befindet sich im Nordwesten der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Hoisdorf.

Das Gebiet liegt am Schwarzenbrooker Weg und wird durch ihn erschlossen.

Das Plangebiet weist eine Höhendifferenz von 6,00 m auf. Es steigt von Nordwesten nach Südosten hin an. Die als Biotop ausgewiesene Fläche hat über 3 m hohe Hügel.

2.20 Bisherige Nutzung/Bestand

Das Gebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches besteht im wesentlichen aus Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche. Zudem befinden sich landwirtschaftlich genutzte Gebäude in dem Gebiet.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Nordwesten:

Durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Teilungslinie des Flurstückes 12/1 und durch die südliche Grenze des Flurstückes 3/29.

Im Südwesten:

Durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 15/5, 15/6, 15/7, 15/9, 19/6, 17/6, 17/7, 17/5, 20/38, 20/61, 20/62, 20/31.

Im Osten:
Durch die westliche Grenze des Schwarzenbrooker Weges.

2.40 Flächenbilanz

Wohnbaufläche WA	:	2.560 m ²	=	11,6 %
Private Grünfläche	:	4.000 m ²	=	18,1 %
Fläche für die Land- wirtschaft	:	15.520 m ²	=	70,3 %
		22.080 m ²	=	100,0 %
Gesamtfläche des Plan- geltungsbereiches	:	2,20 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 veranlaßten die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf wurden seitens der Landesplanungsbehörde und des MELFF/Minister für Umweltschutz Wünsche geäußert hinsichtlich Reduzierung der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche und Erhaltung des vorhandenen Biotopes.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist rechtsverbindlich seit dem 1.11.1968 und geht auf ökologische Belange nicht ein. Die Gemeinde vertritt heute einen sensibleren Umgang mit der Landschaft, so daß eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich heute für nicht mehr wünschenswert gehalten wird.

Der Bebauungsplan Nr. 2 enthält eine sehr aufwendige Erschließung für eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Baugrundstücken. Es ist wirtschaftlich nicht vertretbar, an einer solchen Erschließungsform festzuhalten.

Aus den vorgenannten Gründen ergeben sich folgende Ziele:

Umwandlung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche.

Umwandlung von unwirtschaftlichen Verkehrsflächen in Flächen für die Landwirtschaft.

Erhaltung wertvollen Baumbestandes.

Sicherung eines Biotops.

Festsetzung des vorhandenen Knicks.

Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Ausweisung von Bauflächen entlang der Straße Schwarzenbrooker Weg.

Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung

Besondere gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand des Umfeldes und sichern, daß der Charakter durch Neubauten nicht verändert wird und daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Es werden Sockelhöhen, Dachneigungen, Dachpfannen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches wurde entsprechend des Umfeldes sowie der Ausweisung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die übrigen Ausweisungen entwickeln sich aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hoisdorf.

4.30 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden als Briefmarkenflächen dargestellt, um die Grenzabstände deutlich zu dokumentieren. Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen, für kleine Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Entsprechend des Bestandes des Umfeldes gilt die offene Bauweise, wobei einschränkend festgesetzt wurde, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

Es wurde eingeschossige Bauweise entsprechend des Bestandes festgesetzt.

4.60 Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde für den gesamten Planungsbereich mit 0,2, die Geschößflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 20 Abs. 3 BauNVO 1990 wird hier eine Geschößflächenzahl festgesetzt, so daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Dachgeschöß sowie Vollgeschosse), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind. Diese Grund- und Geschößflächenzahlen stellen eine lockere Bebauung sicher, ermöglichen jedoch den Eigentümern die gewünschte Bebauung. Die Grund- und Geschößflächenzahlen von 0,2/0,3 entsprechen auch der ortsüblichen Größenordnung der Gemeinde Hoisdorf.

5.00 Verkehrerschließung

5.10 Innere und äußere Erschließung

Die Gemeinde Hoisdorf wird erschlossen durch die BAB A 1 Hamburg - Lübeck und die BAB A 24 Hamburg - Berlin sowie die Landesstraßen L 91 und L 90 und durch die Kreisstraßen K 39, K 97 und K 91.

Das Bebauungsplangebiet selbst wird durch die Straße Schwarzenbrooker Weg erschlossen, einer voll ausgebauten Straße mit Asphalt-Fahrgasse, beidseitig Grünstreifen, auf der Westseite mit Straßenbäumen und abgesetzt gepflastertem Gehweg.

5.20 Private Stellplätze

Private Stellplätze sind nach den Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein auf den eigenen Grundstücken zu errichten.

6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Grünordnerische Belange

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und gegebenenfalls durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen für die erhaltenswürdigen, festgesetzten Bäume vorzunehmen. Sollten Bäume durch Krankheit, Blitzschlag usw. entfallen, sind Ersatzpflanzungen gleicher Art oder mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Als Ausgleich für die ausgewiesenen neuen Wohnbauflächen werden im Plangeltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen mit der Zweck-

bestimmung Biotop. Auf dieser Fläche hat jegliche wirtschaftliche Nutzung zu unterbleiben. Höhenveränderungen dürfen an dieser Fläche nicht vorgenommen werden.

Der Knick entlang des Schwarzenbrooker Weges ist zu erhalten. Um die Einschränkungen zu begrenzen wurde die Festsetzung von Zufahrten vorgenommen. Die nördlichste Zufahrt wurde an die Stelle der jetzigen landwirtschaftlichen Zufahrt gelegt, so daß hier keine Beeinträchtigung des Knicks erfolgt. Für die beiden südlichen Zufahrten erfolgte eine Zusammenlegung, damit die Beeinträchtigung des Knicks so gering wie möglich gehalten wird. Als Ausgleich und zusätzlich als Abschirmung der Baugrundstücke gegenüber der freien Landschaft wurde im rückwärtigen Bereich eine Neuanlage eines Knicks festgesetzt.

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 Festsetzungen 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. In der Gemeinde Hoisdorf wird das zentrale Schmutzwassernetz durch den Abwasserverbank Siek erstellt und betrieben.

7.40 Regenwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes ist keine Regenwasserkanalisation vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken selbst versickert. Damit soll versucht werden den Grundwasserhaushalt 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 Wasserwerke sichergestellt.

7.70 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Hoisdorf ist an das Telefonnetz Siek der Deutschen Bundespost angeschlossen.

7.80 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Gemeinde Hoisdorf geregelt und wird durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

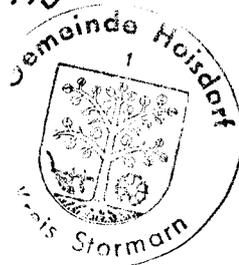
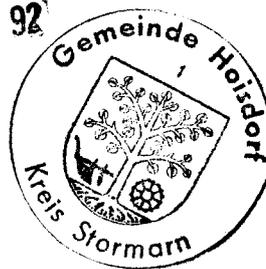
8.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau oder Ergänzungen von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung Teil A der Satzung sind nicht erforderlich, so daß Kosten für den Erschließungsaufwand und Kosten für den sonstigen Erschließungsaufwand nicht anfallen, so daß auch eine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Hoisdorf entfällt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf am ~~24.2.1992~~ / ~~24.2.1992~~ 29.11.1993 gebilligt.

Hoisdorf, den 02. Dez. 92


Bürgermeister



Aufgestellt:

Architekt / Planer
Hans-Jörg Johannsen
Säker Weiche 35 · 2057 Reinbek
Tel. 04104 / 75 42 Fax 04104 / 75 42
Hans-Jörg Johannsen
Architekt