

Gemeinde Hoisdorf

Kreis Stormarn

2. Ausfertigung

## **B E G R Ü N D U N G**

---

**zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**

**der Gemeinde Hoisdorf**

**- Neuaufstellung -**

**Gebiet:**

**Waldstr. Nr. 35 (ehem. Saunagelände) /  
südl. Tannenweg**

**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 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 Grund- und Geschossflächenzahlen
  - 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 27.09.1999 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Hoisdorf den Beschluss für das Gebiet:

Waldstr. 35 (ehem. Saunagelände) / südl. Tannenweg

die Neuaufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

### **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 : 500 des Katasteramtes Bad Oldesloe verwandt.

Als Rechtsgrundlagen für die Neuaufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 - (GVBl. 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**

Das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Neuaufstellung - der Gemeinde Hoisdorf befindet sich im Nord-Westen der geschlossenen Ortslage der Gemeinde Hoisdorf. Das Gebiet liegt südlich des Tannenweges und westlich der Waldstraße und wird durch die Waldstraße erschlossen.

### **2.20 Bisherige Nutzung / Bestand**

Der Plangeltungsbereich ist nach Abriss der Sauna vorbereitetes Bauland. Mit einigen Bauvorhaben wurde entsprechend des Bebauungsantrages bereits begonnen.

Die angrenzenden Flächen sind mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

### **2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches**

Das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Neuaufstellung - wird wie folgt begrenzt:

#### **Im Norden:**

Durch die südliche Grenze der Straße „Tannenweg“ und die nördlichen Grenzen der Flurstücke 94/66, 94/67 und 94/72.

#### **Im Westen:**

Durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 94/44 und 94/55.

#### **Im Süden:**

Durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 94/55, 94/11, 94/12, 94/13, 94/14 und 94/15.

#### **Im Osten:**

Durch die westliche Grenze der Straße „Waldstraße“ und die östlichen Grenzen der Flurstücke 94/70, 94/71 und 94/72.

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 wieder herzustellen, werden Sockelhöhen, Trauf- und Firsthöhen und Dachneigungen festgesetzt.

Die v.g. Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage einer detaillierten Höhenfestsetzung für den Plangeltungsbereich entsprechend des Befreiungsbescheides der unteren Bauaufsichtsbehörde.

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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

#### 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

#### 4.40 Bauweise

Dem Bestand des Umfeldes entsprechend sind Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

**4.50      Zahl der Vollgeschosse**

Es ist nur eingeschossige Bauweise entsprechend der umliegenden Bebauung zulässig.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

**4.60      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 0,33 erhöht, da in diesem Bebauungsplan gem. gesonderter Festsetzung die Dachgeschossbereiche mit anzurechnen sind. Eine Überschreitung um 100% der Grundflächenzahl ist für die Anlage von Zufahrten bei Grundstücken mit der Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

**4.70      Grundstücksgrößen**

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

Es gibt keine Veränderungen gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

**4.80      Begrenzung der Wohneinheiten**

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei festgesetzt, bei Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte. Ziel dieser Festsetzung ist, wie bei allen anderen Festsetzungen auch, den Gebietscharakter auf jeden Fall zu erhalten. Eine zu starke bauliche Verdichtung soll verhindert werden. Auch eine zu starke Aufgliederung und die damit verbundene Zunahme der Verkehrsbelastung, wenn auch nur geringfügig, soll so auch eingeschränkt werden.

Es gibt keine Veränderungen gegenüber der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

## **5.00      Verkehrserschließung**

### **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 Waldstraße, eine ausgebaute Straße mit asphaltierter Fahrgasse von 5,50 m Breite, beidseitig gepflasterten Gehwegen in 1,40 m Breite mit Betongehwegplatten,
- den Tannenweg, eine ausgebaute Straße mit einer asphaltierten Fahrgasse von 5,00 m Breite, einseitigem Gehweg in 1,40 m Breite in Betonsteinverbundpflaster, gegenüberliegend mit einem Sandstreifen von 0,90 m Breite.
- Die beiden rückwärtigen Grundstücke werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hat eine Breite von 5,00 m, soll aber nur 3,50 m breit auf der Nordseite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gepflastert werden. Die restlichen 1,50 m dienen als Randstreifen dem Höhenausgleich.

### **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 des Plangebietes 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. Hierbei ist besonders auf die das Straßenbild prägenden Eichen an der Waldstraße Rücksicht zu nehmen. 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.

Je Grundstück soll ein standortgerechter Laubbaum neu gepflanzt werden als Ersatz für die im Zentrum fortfallenden Bäume.

### **6.20 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind ausgewiesen zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke für zwei neue 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      Schmutzwasserentsorgung**

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

**7.40      Regenwasserentsorgung**

Im Plangeltungsbereich ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden.

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

Soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse es zulassen, sollte das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben und mit geeigneten Anlagen versickert werden.

**7.50      Stromversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt durch 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 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**

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde durch die Ing. Gesellschaft Masuch und Olbrisch eine lärmtechnische Untersuchung mit 1. Ergänzung aufgestellt.

Die Lärmimmissionen der Autobahn reichen nicht bis zum Plangeltungsbereich der 7. Änderung - Neuauufstellung -.

## 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 23.10.2000 gebilligt.

Hoisdorf, den      20. Dez. 2000

  
Bürgermeister



## Verfahrensübersicht

Gemeinde: **Hoisdorf**

**Bebauungsplan Nr. 2, 7. Änderung - Neuaufstellung -**

Gebiet: **Waldstraße 35 (chem. Saunagelände), südl. Tannenweg**

	Datum
1. Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung	27.09.1999
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	9.06.2000
3. Planungsanzeige an den Ministerpräsidenten - Landesplanungsbehörde - mit Durchschlag an die Plangenehmigungsbehörde	entfällt
4. Landesplanerische Stellungnahme	
5. Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbe- teiligung	entfällt
6. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt	fr. Beschluß v. 27.3.00
7. Abstimmung mit den Nachbargemeinden Betei- ligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen	entfällt
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitpunkt der Aufstellung des ersten Ent- wurfes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	16.6.2000 *
9. Beteiligung des Landrates und der Plangeneh- migungsbehörde	16.6.2000
10. Entwurfs- und Auslegungsbeschluß der Gemeinde- vertretung	13.3.2000
11. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	* 16.6.2000
12. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
a) Bekanntmachung (durch Presse am 8. Tag / <del>durch Aushang am 15. Tag vor dem ersten</del> <del>Auslegungstag</del> )	9.6.2000
b) Auslegung des Planentwurfes und der Begründung vom bis	19.6.2000 21.7.2000
c) Auslegungsexemplar des Planentwurfes mit Begründung zur Verfahrensakte genommen	1.8.2000



# Stormarner Tageblatt

**Amtl. Bekanntmachung Amt Siek**

*Freitag, d. 29.12.2000*

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

### Amtliche Bekanntmachung Amt Siek

Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 2 - 7. Änderung -  
Neuaufstellung der Gemeinde Hoisdorf für das Gebiet „Waldstr. 35“  
(ehem. Saunagelände) u. südl. Tannenweg

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 23. Okt. 2000 den Bebauungsplan Nr. 2, 7. Änderung - Neuaufstellung - für das Gebiet - Geltungsbereich wie vorstehend -, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, als **Satzung** beschlossen. Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit **Bewirkung dieser Bekanntmachung** in Kraft. Alle Interessierten können den Bebauungsplan und die Begründung dazu von diesem Tage an in der Amtsverwaltung Siek, Hauptstr. 49, 22962 Siek, - Fachbereich Planung (1. Stock) sowie im Bürgerbüro - während der Sprechstunden einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

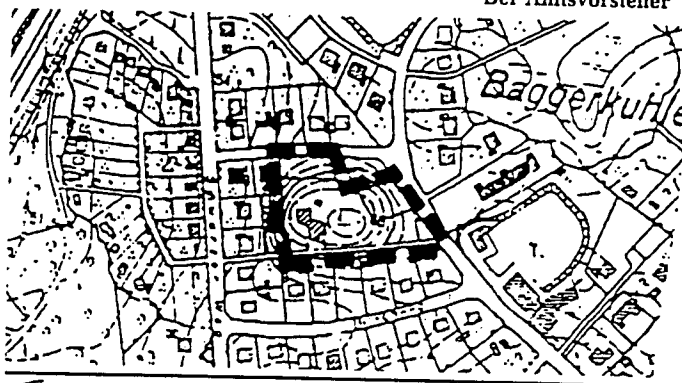
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von **sieben Jahren** seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplan-Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Siek, den 21. Dezember 2000

Amt Siek  
Der Amtsvorsteher

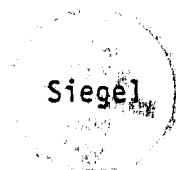


	Datum
13. Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Dritten :	<i>th. Kiste</i>
14. Ausgebliebene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange	<i>th. Kiste</i>
15. Behandlung der Bedenken und Anregungen	
a) Beschluß der Gemeindevertretung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen	23.10.2000
b) Mitteilung von der Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender	30.10.2000
16. S a t z u n g s b e s c h l u ß der Gemeindevertretung zum Bebauungsplane Nr. <u>2</u> <u>7</u> . Änderung	23.10.2000
17. Billigung der Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung	23.10.2000

Bemerkung:

Gemeindevertreter, die nach § 22 der Gemeindeordnung ausgeschlossen sind, waren weder bei den Beratungen noch bei den Abstimmungen im Verlauf des Aufstellungsverfahrens anwesend:

Siek, d. 30.10.2000  
Ort, Datum



**Amt Siek**  
Der Amtsvorsteher  
Haupt-, Bau- und Umweltsabteilung  
Hauptstraße 49  
22962 Siek

*[Signature]*  
Unterschrift