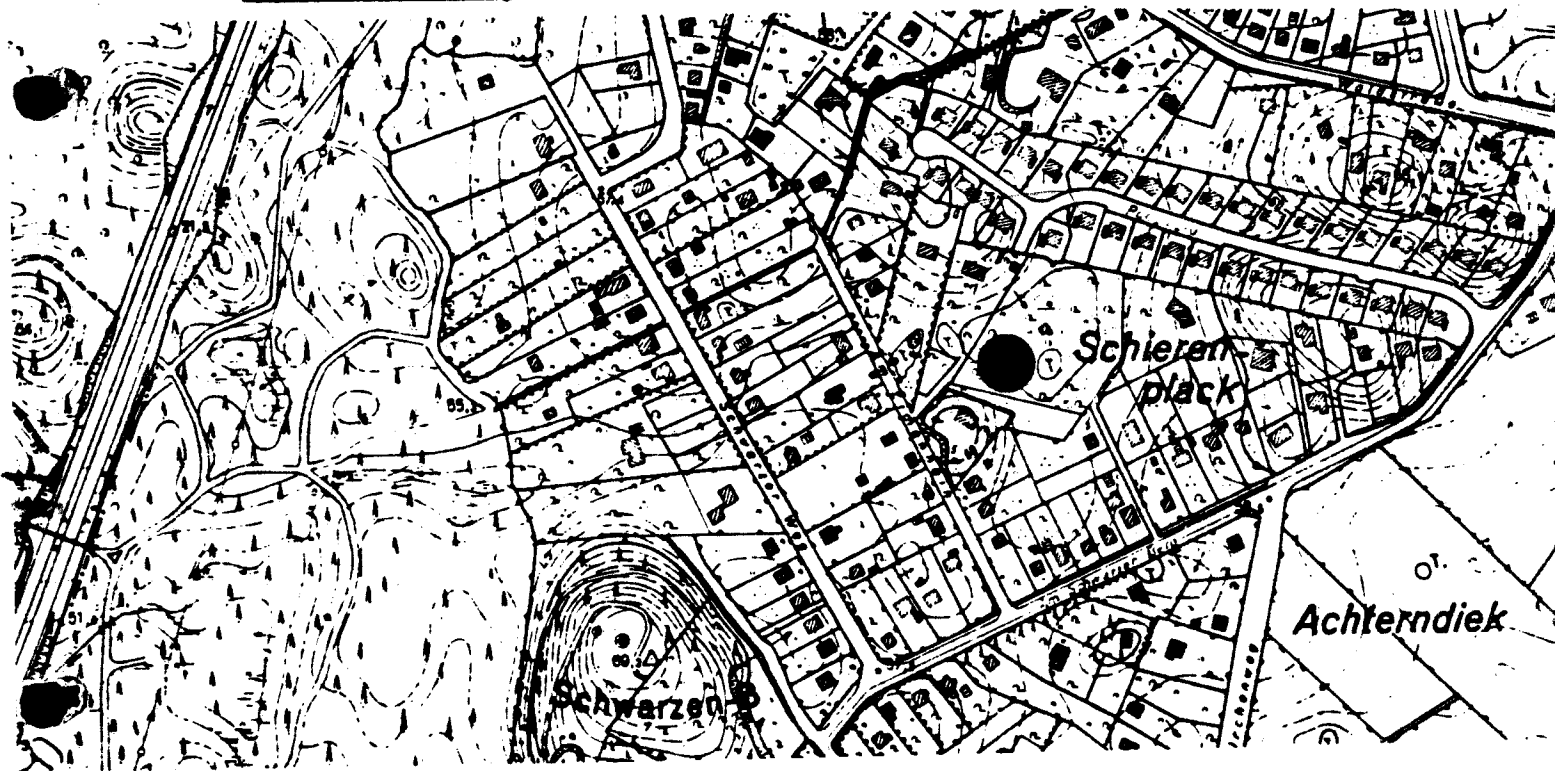


Fassung vom 19.10.1982

## B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Hoisdorf über den Bebauungsplan Nr.3 1.Änderung für das Gebiet:  
zwischen den Straßen Am Rodelberg, Am Schwarzen Berg, Am Eichenhain, Flurstücke Nr. 70/3, 75/2, 75/3, 75/4, 77/2 und 83/9.

### 1. Lage des Plangebietes, Übersichtskarte 1:5000



### 2. Aufstellungsbeschluß, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 26. JUNI 1978 die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.3 beschlossen.

Die Änderung erfaßt ein Teilgebiet des mit Erlaß des Innenministers vom 6.Oktober 1970, Az.: IV 81 d 813/04 - 62.35 (3) genehmigten Bebauungsplans Nr.3.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 19.August 1976 (BGBl.I S.2256), geändert durch Gesetz vom 6.Juli 1979 (BGBl.I S.949).

Für die Satzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.September 1977 (BGBl.I S.1763)

### 3. Vorhandene und geplante Nutzung

Auf Wunsch der Grundeigentümer soll der Bebauungsplan Nr.3 geändert werden, um eine andere Erschließung und Grundstücksaufteilung zu erreichen.

Die wichtigste Änderung betrifft die Straßenführung. Ziel der Planung soll es sein, eine Straßenverbindung zwischen Rodelberg und Am Eichenhain zu vermeiden und die Baugrundstücke nur durch eine kurze Stichstraße zu erschließen.

Die Erschließung des Plangebietes wird in den Grundzügen völlig geändert.

Die neu geplanten Einfamilienhausgrundstücke der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.3 sollen jetzt durch eine kurze Stichstraße (B) erschlossen werden. Eine Verbindung des Baugebietes zum Eichenhain besteht dann nur noch durch den Fußweg C.

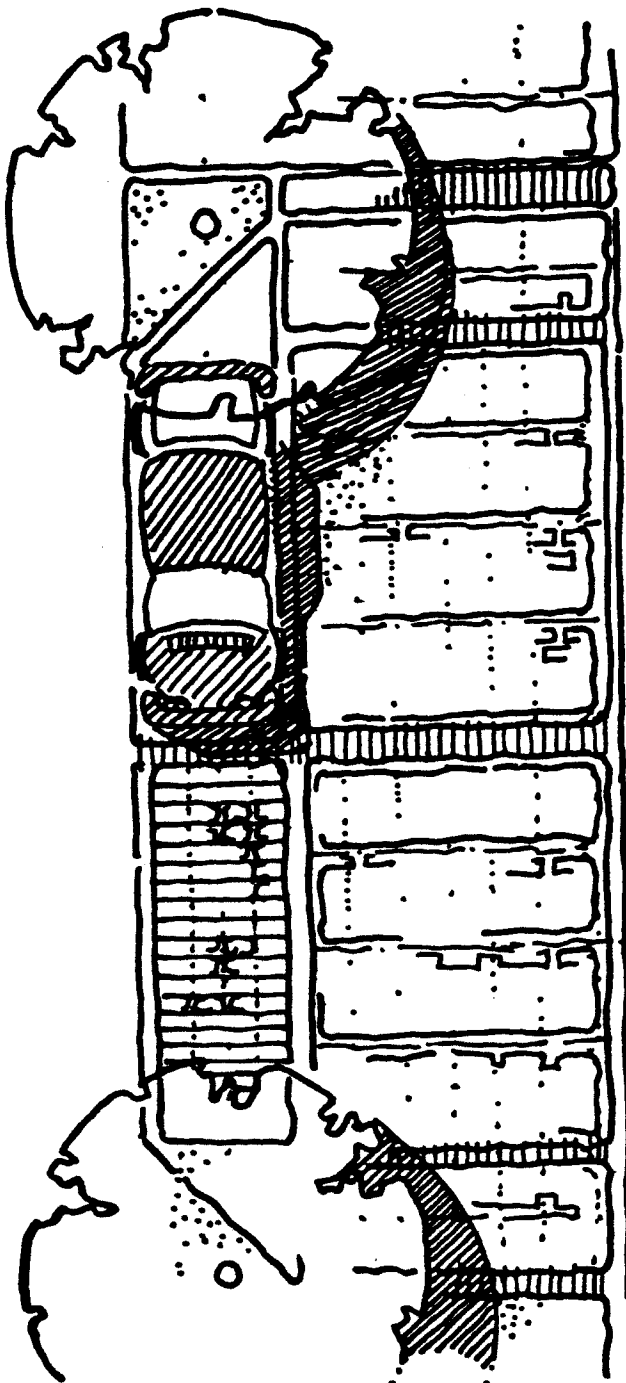
Die Erschließung der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.3 -1.Änderung-, entlang der östlichen und südöstlichen Grenze wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr.11 nachgewiesen.

Bei der Festlegung der neuen Verkehrsflächen hat sich die Gemeinde von folgenden allgemeinen Zielsetzungen leiten lassen.

1. Die Lage und die Größenordnung der Verkehrsflächen soll so ausgeführt werden, daß die Kosten der Erschließung so gering wie möglich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen gehalten werden.
2. Eine Verbindung der Straßen Rodelberg und Am Eichenhain soll nur über einen Fußweg hergestellt werden.
3. Der Fahrzeugverkehr soll sich den Belangen eines ruhigen Wohnquartiers und der Sicherheit spielender Kinder möglichst unterordnen.

Um dies zu erreichen wird der bereits vorhandene Straßenansatz im Bereich der Flurstücke 70/64 und 70/35 am nördlichen Rand des Geltungsbereichs nur um ca. 70m als kurze Stichstraße verlängert.

Der Straßenquerschnitt wird enger gefaßt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.



Systemdarstellung Lageplan 1:100  
Gepflasterte Ausführung der Straßen-  
oberfläche

Ziel der Planung ist es, Fahrverkehr und Fußgänger auf einer 'Mischfläche' gleichen Niveaus gleichberechtigt zu führen.

Durch besondere Ausbaumerkmale der Straße, z.B. Pflanzinseln soll die Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge sehr gering gehalten werden.

Der Fahrverkehr soll langsam an die Wohngrundstücke herangeführt werden.

Die Straße soll dadurch wohnlicher werden. Sie dient nicht hauptsächlich dem Fahrverkehr, sondern aufgrund der Mischnutzung und der besonderen Ausbaumerkmale wie, unterschiedliches Pflastermaterial, Pflanzinseln mit Straßenbäumen soll ein größerer Nutz- und Erlebniseffekt erreicht werden.

Die Ausbaumerkmale sind:

Am Straßenbeginn führt im Abstand von ca. 20m vom Einmündungsrand eine ca. 5m lange Rampe geringer Neigung auf ein gleichmäßiges Straßenniveau.

Diese Rampe wird in einem auffälligen Pflastermaterial ausgebaut und zeigt dem Fahrverkehr den Beginn einer 'anderen Straße' an.

Danach wird in einer Regelbreite von 4.50m ein gepflasteter Fahrstreifen um Pflanzinseln mit Straßenbäumen geführt, hinter denen Fahrzeuge abgestellt werden können.

Das Plangebiet wird zur Errichtung eingeschossiger Wohnhäuser als Reines Wohngebiet gem. §3 BauNVO festgesetzt, um in Übereinstimmung mit den angrenzenden Gebieten die Wohnnutzung dieses ruhigen, abgeschlossen Gebietes zu unterstreichen.

In Fortführung der vorhandenen Bebauung darf nur eine eingeschossige Bauweise vorgenommen werden.

Die Gemeinde gliedert das Plangebiet durch Festsetzungen der Bauweise.

Östlich der Planstraße sind aufgrund der Plangebietsgröße und der Erhaltung einzelner Baumgruppen nur größere Grundstücke zu erzielen. Daher wird in diesem Teilgebiet unter gleichzeitiger, geringer Anhebung der Grund- und Geschosflächenzahlen, die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern gegeben.

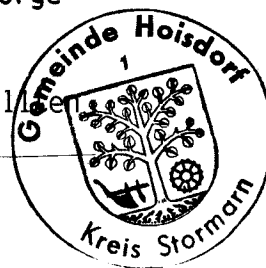
Im nordöstlichen Bereich dieses Teilgebietes wird ein Grundstück über eine 3.20m breite Zufahrt (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Gemeinde, die Versorgungsträger und die rückwärtigen Anlieger) erschlossen.

Diese Zufahrt hält einen Abstand von 2-3m vom nördlichen Rand des Planungsbereichs aufgrund der vorhandenen, erhaltenswerten Bäume.

Am Beginn dieser Zufahrt ist im Bereich eines erhaltenswerten Baumes an der Straßenbegrenzungslinie ein Müllgefäßstandplatz festgesetzt für das rückwärtige Grundstück.

Südlich dieses Grundstücks ist ein sog. 'Pfeifenstiel-Grundstück' vorgesehen, das von der Wendefläche der Straße B aus erschlossen wird.

Auch die mit dieser 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.3 bereitgestellten Bauplätze dienen der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs.



#### Anzahl der öffentlichen Parkplätze

Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachzuweisen und festzusetzen.

Die Gemeinde hat innerhalb der Straße A 3 Plätze und im Verlauf der Straße B 6 Parkplätze festgesetzt. Damit sind innerhalb der Planungsbereichs der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.3 insgesamt 9 Parkplätze nachgewiesen.

Der Berechnung der erforderlichen Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird die Menge der Wohneinheiten zugrunde gelegt.

Als Anzahl der öffentlichen Parkplätze sind 30% der im Plangebiet zu erwartenden Wohneinheiten erforderlich.

Im Plangebiet sind folgende Wohneinheiten vorhanden:	2
Für das Plangebiet werden folgende zusätzliche Wohneinheiten geschätzt:	12
Gesamt Wohneinheiten	14

Damit sind 30% von 14 gleich 3,6 Plätze innerhalb des Geltungsbereichs der 1.Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Nachgewiesen sind 9 Plätze. Der Überhang von 5 Plätzen wird den angrenzenden Baugebieten angerechnet.

#### Landschaftspflege und überbaubare Flächen

Der genehmigte Bebauungsplan hat keine Festsetzungen zum vorhandenen Baumbestand getroffen.

Für die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr.3 sollen diese Festsetzungen Bestandteil der Satzung werden.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes bestimmen dominante Eichen das Ortsbild.

Im Bereich der östlichen Wasserfläche geben überwiegend sehr schlank und hoch gewachsene Erlen Anlaß zur Festsetzung nach §9(1)25 b BBauG.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wird auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen.

Um zu einer sinnvollen Grundstücks-Aufteilung und einer entsprechenden überbaubaren Fläche zu kommen, muß abschnittsweise die Baugrenze dicht an erhaltenswerte Baumgruppen geführt werden.

Der schmale und hohe Wuchs der Bäume läßt es jedoch zu, daß die Baugrenzen dicht an das Erhaltungsgebot gelegt werden können, da eine Gefährdung der Baumkronen durch die geplante eingeschossige Bauweise vermieden werden kann.

Zusätzlich bestimmen Abstandsflächen, Bauwuch und die geplanten Grundstückszuschnitte, sowie eine Regeltiefe von ca. 20-25m die Festsetzung der überbaubaren Flächen.

#### Spielplatz und Anpflanzungen

Zur Versorgung des Plangebietes selbst und angrenzender Wohngebiete wird die Anlage eines Spielplatzes für Kinder erforderlich.

Die Gemeinde setzt dafür im Bereich des Flurstücks 75/4 eine öffentliche Grünfläche, Spielplatz gem. §9(1)15 BBauG fest.

Erschlossen wird diese Fläche über den Fußweg C von den Straßen A und B aus.

Zusätzlich steht den Kindern die Wohnstraße B als 'Spielstraße' zur Verfügung.

Innerhalb der Grünfläche, Spielplatz ist eine kleine Wasserfläche (siehe auch zu 'Oberflächenwasser', Seite 9 ) vorhanden.

Vor Erschließungsbeginn wird die Gemeinde zur Durchführung einer geordneten Beseitigung des Oberflächenwassers überprüfen, ob diese Wasserfläche bestehen bleiben muß.

Bleibt die Wasserfläche vorhanden, so wird die Gemeinde Maßnahmen ergreifen, wie z.B. eine feste Einzäunung der Wasserfläche, um eine Gefährdung der Kinder auszuschließen.

Sollte der Schutz der Kinder nicht erreicht werden können, so wird die Gemeinde die Wasserfläche zuschütten und den Wasserlauf verrohren.

Gleichzeitig wird die Gemeinde an einer anderen geeigneten Stelle des Gemeindegebietes eine Ersatz-Wasserfläche schaffen.

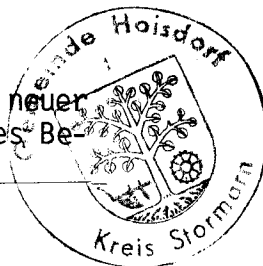


Zur Abgrenzung des Spielplatzes wird entlang des nördlichen Randes ein Knick angelegt.

Diese Maßnahme soll Sicht- und Lärmschutz gegenüber dem Wohngrundstück bieten. Gem. textlicher Festsetzung (Teil B der Satzung) wird die Gemeinde eine dichte Bepflanzung aus baum- und strauchartigen Mischgehölzen vornehmen.

Um den Charakter der geplanten Wohnstraße, verkehrsberuhigte Straße B, zu unterstreichen, werden an den festgesetzten Standorten Straßenbäume (Platanen) angepflanzt und dauernd erhalten.

- 1) Ein Zuschütten dieser Wasserfläche kommt nur nach Vorliegen neuer abwägungsrelevanter Tatsachen und nach vorheriger Änderung des Bebauungsplans in Betracht.



#### Begründung der textlichen Festsetzungen (Teil B)

Aus Gründen des Nachbarschutzes werden Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Die Gemeinde will damit erreichen, daß die Nebenanlagen nur im Bereich der Hauptgebäude erstellt werden und zur Grundstücksgrenze eine ausreichende Anpflanzung als Sichtschutz vorgenommen werden kann.

Zusätzlich ergänzt diese Festsetzung die Nutzung des Plangebietes als 'Reines Wohngebiet' gem. §3 BauNVO.

Als Sicht- und Lärmschutz dient der anzulegende Knick entlang des

Kinderspielplatzes. Er soll aus standortgerechten baum- und strauchartigen Laubgehölzen angelegt werden und den Anteil an Grünflächen innerhalb der Ortslage erhöhen.

Die Gemeinde schließt die Anpflanzung von toxischen Gewächsen aus, um eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden.

Die im Plangebiet vorhandenen, erhaltenswerten Bäume wurden in der Planzeichnung (Teil A) standortgerecht eingemessen und gem. §9(1)25b BBauG festgesetzt.

Zusätzlich stehen durch textliche Festsetzungen (Abs. 3 Teil B) alle erhaltenswerten Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen unter Erhaltungsgebot gem. §9(1)25b BBauG.

Dies trifft für erhaltenswerte Bäume zu, die einen Stammdurchmesser von größer oder gleich 20 cm haben, gemessen in einer Höhe von 1,30m über Oberkante des den Baum umgebenden Erdreichs.

Diese Festsetzung wird zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes und zum Schutz der Bäume für erforderlich gehalten.

Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Straßenbäume (Platanen) sollen außerdem den besonderen Charakter der geplanten 'Wohnstraße' hervorheben.

Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten, trifft die Gemeinde Gestaltungsfestsetzungen zur Art und Neigung der Dächer und zur Ausführungsart der Außenwände. Gleichzeitig soll dadurch eine Anpassung an die vorhandene, benachbarte Bebauung erreicht werden.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke und die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude. Die Anpassung an das vorhandene Ortsbild und die Begrenzung des Einwohnerzuwachses durch die Neubebauung soll dadurch erreicht werden.



### Erschließungskosten

Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde zur Verwirklichung des Bebauungsplans durch den Bau der Erschließungsanlagen voraussichtlich entstehen:

1. Grunderwerb	DM	20 000.-
Verkehrsflächen	DM	100 000.-
Straßenentwässerung	DM	30 000.-
Straßenbeleuchtung	DM	3 600.-
Gesamt	DM	153 600.-
2. Schmutz-und Regenwasserkanal.	DM	66 000.-
Trinkwasserversorgung	DM	12 000.-
Stromversorgung	DM	10 000.-
Sonstiges	DM	50 000.-

Auf der Grundlage der Gemeindevsatzung werden Erschließungskosten anteilig durch die Anlieger getragen.

Von der Pos. 1. trägt die Gemeinde 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwands gem. §129 BBauG in Höhe von geschätzt DM 15 360.-, deren Finanzierung durch den Haushalt der Gemeinde erwartet werden kann.

Es ist geplant, mit den Erschließungsarbeiten unmittelbar nach Erreichen der rechtlichen Voraussetzungen zu beginnen.

Wenn eine gütliche Einigung über Maßnahmen der Bodenordnung, die die Gemeinde vom Grundsatz anstrebt, nicht erreicht werden kann, finden die Maßnahmen des Bundesbaugesetzes, §45ff (Umlegung), §80ff (Grenzregelung) und §85ff (Enteignung) je nach Erfordernis Anwendung.

### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird geordnet auf der Grundlage der erforderlichen Bewilligungsanträge den angrenzenden Vorflutern zugeführt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zur Zeit ein offener Graben, der vom Flurstück 70/45 (am nördlichen Rand des Plangeltungsbereichs) zur vorhandenen östlichen Wasserfläche führt. Die Verbindung zur westlichen Wasserfläche besteht ebenfalls durch einen teilweise verrohrten

Graben.

Die Führung dieser Oberflächenwasser-Beseitigung soll geändert werden.

Es ist geplant, eine neue Leitung im Abschnitt der Straße B und des Fußweges C zu legen.

Von der Westfläche der Wohnstraße B aus wird eine zusätzliche Leitung für östlichen Wasserfläche geführt, um die hier vorhandene und gem. §9(1)21 BBauG festgesetzte Fläche des Regenrückhaltebeckens zu speisen.

Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde gem. §9(1)21 BBauG in der Planzeichnung festgesetzt.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Einrichtungen der Gemeinde.

Müll, Trinkwasser, Löschwasser, Strom

Die Müllentsorgung untersteht dem Zweckverband des Kreises Stormarn.

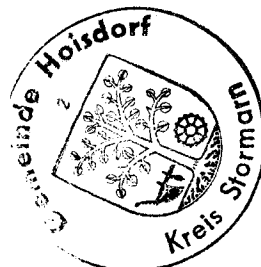
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen zentralen Leitungen der Gemeinde.

Für die Löschwasserversorgung werden Unterflurhydranten nach Absprache mit der örtlichen Feuerwehr aufgestellt. Zusätzlich stehen die Regenrückhaltebecken zur Verfügung.

Die Stromversorgung unterliegt der Schleswig AG, Ahrensburg.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.6.83

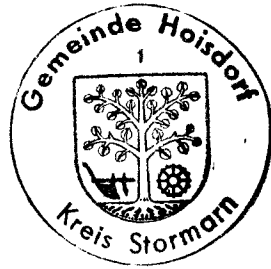
Hoisdorf, den 15. AUG. 1983



*Jay*  
Bürgermeister

Die überarbeitete Begründung wurde im Rahmen des satzungs-  
ändernden Beschlusses am 20.06.1983 von der Gemeindever-  
tretung der Gemeinde Hoisdorf gebilligt.

Hoisdorf, den 15.8.83



-----  
*Frank*  
Bürgermeister