

Begründung zur dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
der Gemeinde Oststeinbek.

1.) Entwicklung des Planes:

Mit der Aufstellung der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist geplant, die unbebauten Grundstücke am Lägerfeld zu erschließen sowie eine bauliche Verbindung zur Möllner Landstraße zu schaffen bzw. die durch die Verbreiterung der Möllner Landstraße beschnittenen Grundstücke zu überplanen.

Die Gesamtgröße des Planungsgebietes beträgt ca. 6,61 h. Nach Abzug der Verkehrsflächen verbleibt eine Restfläche von ca. 5,43 h Größe. Die Fläche für den Gemeinbedarf Kirche hat eine Größe von ca. 1,16 h. Die als reines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen betragen somit ca. 4,27 h. Im westlichen Planungsbereich sind bei einer GFZ von 0,65 und einer ein- bis dreigeschossigen Bebauung ca. 46 WE zu erstellen. Im östlichen Planungsbereich sind inklusiv der bestehenden Einzelhausbebauung sowie der Reihenhausbebauung ca. 90 WE zu erstellen. Es ergibt sich somit eine Wohndichte von ca. 32 WE pro Hektar Bauland.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Läden, Post, Sparkasse, Kirche und Schule sind im Ort vorhanden. Diese Einrichtungen reichen für das Gebiet aus.

Die erforderlichen Erschließungsstraßen und Wege für das Wohngebiet werden von den jeweiligen Bauträgern ausgebaut und danach von der Gemeinde übernommen.

2.) Kosten:

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten werden von den jeweiligen Bauträgern übernommen. Die Kosten betragen ca. DM 420.000. Der Gemeindeanteil der Erschließungskosten beträgt 10 %.

3.) Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse:

Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich südlich der Möllner Landstraße, östlich der Stormarnstraße, nördlich des Lägerfeld und westlich des Thorner Weges.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz und im Besitz der Ev. luth. Kirche. Im Bereich der mehrgeschossigen Bebauung sowie der Reihenhausbebauung soll das Gebiet durch Bau-träger erschlossen werden.

Die Erschließungsstraßen in dem Planungsgebiet gehen nach Fertig-Stellung in den Besitz der Gemeinde über.

4.) Zufahrten:

Die Zufahrten erfolgen von der nördlichen Seite her über die Möllner Landstraße, Stormarnstraße, Lägerfeld, Thorner Weg. Abgehend vom Lägerfeld ist eine innere Erschließungsstraße geplant, die am Thorner Weg endet.

5.) Abstellplätze:

Für jede WE ist ein Abstellplatz vorgesehen. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind als GSt- und GGa-Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bereich der Einzelhausgrundstücke sind Garagen und Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen. Weiterhin sind bei den im Verhältnis 1 : 1 vorgesehenen Stellplätzen Parkplätze in Form von Parkbuchten an den Erschließungsstraßen und am Lagerfeld für den Gemeinbedarf zu erstellen.

6.) Gestaltung der baulichen Anlage:

Im Bereich der Möllner Landstraße, Stormarnstraße, Lagerfeld, Straße A ist eine Flachdachbauweise vorgeschrieben, Außenwände in hellem Verblend.

Im Bereich der Einzelhausbebauung am Lagerfeld, Thorner Weg wurde eine eingeschossige Bauweise mit 30 bis 40° Sattel- oder Walmdach festgelegt. Als Dacheindeckung sind dunkle Pfannen vorgesehen.

Die Oberkante der Kellergeschosse darf nur 0,8 m über der Oberkante Fahrbahn, gemessen in Fahrbahnmitte, liegen.

7.) Zuwegungen:

Von den Erschließungsstraßen führen Zugangswege zu den einzelnen Hausgruppen.

8.) Bepflanzungen:

Alle Freiflächen zwischen den Häusern, die nicht als Hofflächen oder Stellplatzflächen benötigt werden, werden mit Rasen und Sträuchern bepflanzt. Im Bereich der Vorgärten, Kinderspielplätze und der Stellplätze besteht Bindung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

9.) Versorgungsleitungen:

Die zu errichtenden Gebäude bzw. Parzellen werden an das Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Alle Gebäude und Parzellen werden einen Stromanschluss durch die Schlesweg erhalten.

10.) Abwasserbeseitigung:

Die Beseitigung der Abwässer wird über das Klärnetz des Zweckverbandes vorgenommen. Die Regenwässer werden über das Rohrnetz der Gemeinde abgeleitet.

11.) Müllbeseitigung:

Der Müll wird durch den Müllbeseitigungsverband Südstormarn beseitigt.

12.) Feuerlöscheinrichtungen:

Feuerlöschhydranten werden in den Straßen und auf dem Gelände in der vorgeschriebenen Zahl errichtet.

13.) Wasserschutzzone:

Das B-Plan-Gebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III B der Hamburger Wasserwerke. Zulässig ist: Einbau von unterirdischen Öl- und Treibstoffbehältern von bis zu 10 cbm Inhalt bei Erfüllung besonderer Sicherheitsforderungen gem. BOA IV/59 13.11. bis 13.12.

Die Begründung wurde am 10.4.1974 durch den Beauftragten der Gemeinde Oststeinbek gebilligt.

Oststeinbek, den 10.4.1974

Der Beauftragte der Gemeinde
Oststeinbek

