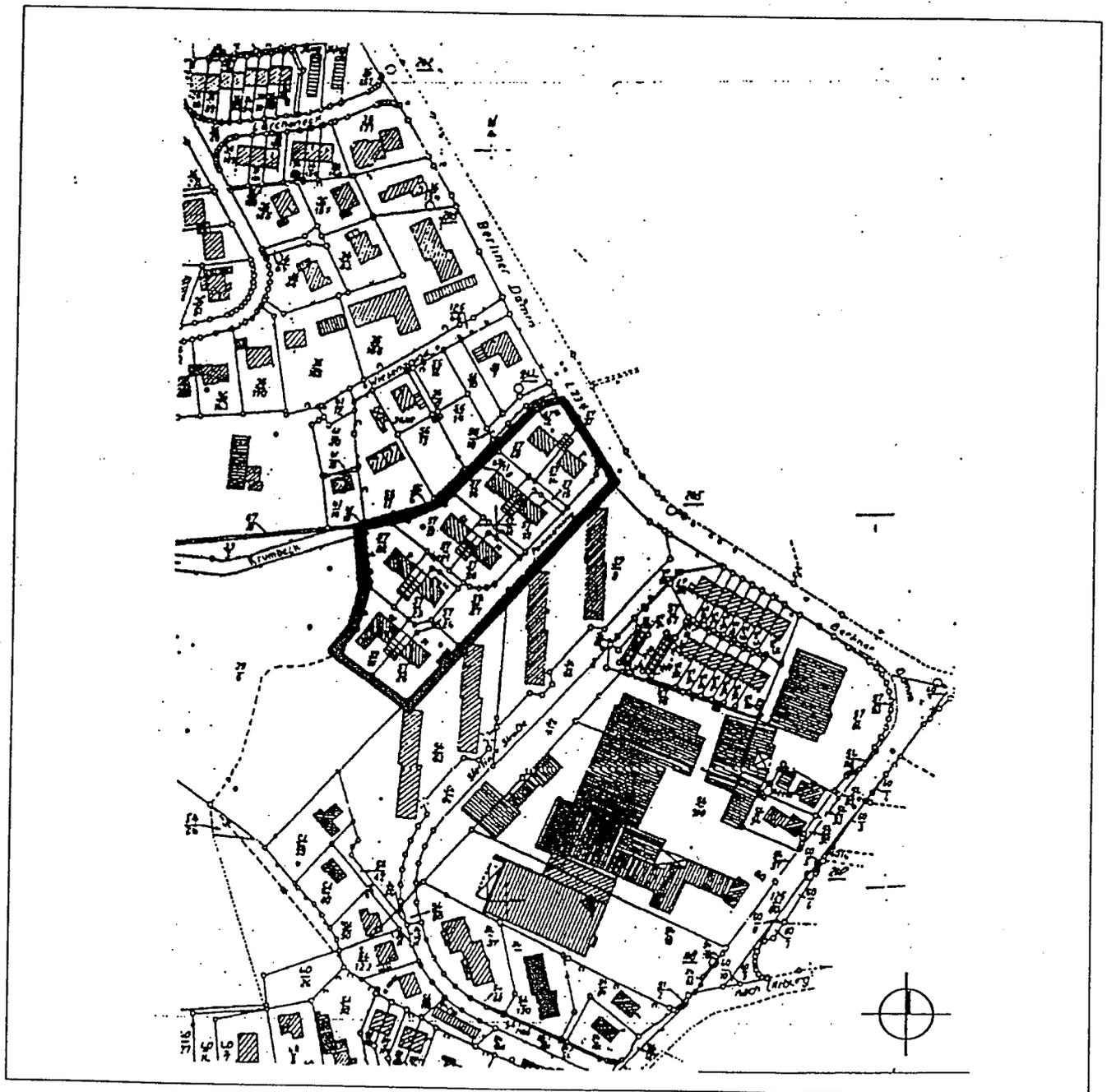


# GEMEINDE ELLERAU

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 – „Pommernweg“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

### BEGRÜNDUNG

GEMÄß § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB)



Karl-Heinz Wiese

Dipl.-Ing. Architekt

Friedensallee 62a  
22765 Hamburg

Tel.: 040 - 390 22 95

<b>Inhalt</b>		Seite
		<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 16 „Pommernweg“	2
1.2	Aufstellungsbeschluß	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4	Flächennutzungsplan	2
<b>2.</b>	<b>Planungsanlaß, -ziele</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4	Erschließung/Verkehrsflächen	4
<b>4.</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	6
6.2	Soziale Maßnahmen	6
6.3	Altlasten	6
<b>7.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>6</b>

## **1. Grundlagen des Bebauungsplanes**

### **1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Nr. 16 „Pommernweg“**

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzVO),
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- f) Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO),
- g) Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO),  
jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.2 Aufstellungsbeschluß**

Die Gemeindevertretung Ellerau hat in ihrer Sitzung am 16. 05. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Pommernweg“ beschlossen.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Ellerau, direkt westlich angrenzend an die Landesstraße L 234 „Berliner Damm“. Er umfaßt folgende Flurstücke:

57/14, 57/15, 57/16, 57/17, 57/18, 57/19, 57/20, 57/21, 57/22, 57/23, 57/24, 57/25, 57/26, 57/27, 57/60.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vergleiche Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2. Planungsanlaß, -ziele

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Pommernweg“ handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Gelände in der Gemeinde Ellerau. Die baulichen Strukturen sind gekennzeichnet durch eine eingeschossige Bebauung, die durchgehend Flachdächer aufweist.

Einige der Gebäudeeigentümer haben den Antrag gestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von geneigten Dächern zu schaffen. Da hierdurch zusätzlicher Wohnraum ohne Inanspruchnahme neuer Baugebietsflächen geschaffen werden kann, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Planung, denn Neuausweisungen von Bauland in der sog. freien Landschaft unterliegen zunehmend Restriktionen. Weiterhin sind Erweiterungen im Bestand schon deshalb von öffentlichem Interesse, weil hierdurch neben der Schonung der freien Landschaft bestehende Infrastruktur, wie z.B. Straßen und Ver- und Entsorgungsanlagen mitgenutzt werden können. Geneigte Dächer stellen darüberhinaus die traditionelle Dachform dar, die in der Regel für Wohngebäude gewählt wird. Sie stehen darüberhinaus in Einklang mit der nördlich angrenzenden Bebauungsstruktur.

Hauptziel ist es also, die Errichtung der geneigten Dächer planungsrechtlich zuzulassen. Darüberhinaus wird die vorhandene Siedlungsstruktur durch den Bebauungsplan gesichert, da bisher für den Geltungsbereich noch kein Bebauungsplan vorliegt.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird, der o.g. Zielrichtung folgend, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird zum einen an die umgebenden Baugebiete angeknüpft, zum anderen wird damit der vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen baulichen Dichte und läßt nur noch sehr geringe bauliche Erweiterungen zu.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Geltungsbereich mit  $Z = 1$  festgesetzt. Hier wird die bestehende Baustruktur festgeschrieben, die im Bestand nur eins beträgt. Da Hauptzielrichtung der Planung die Schaffung geneigter Dächer ist, die vorhandenen Strukturen aber erhalten bleiben sollen, ist die Geschossigkeit mit  $Z = 1$  ausreichend. In den Dächern kann dennoch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird aufgrund der eingeschossigen Bauweise nicht separat festgesetzt, sodaß hier die GRZ der GFZ entspricht. Flächen in Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse sind, sind entsprechend § 20 Abs. 3 BauNVO nicht mitzurechnen. Alle Festsetzungen werden flankiert von Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe. Die festgesetzten Höhen erscheinen als notwendig, um hier eine Ausnutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, die auch unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden anstrebenswert ist. Die max. Firsthöhe von 8,0 m stellt ab auf diese gewollte Ausnutzung der Dachgeschosse. Verschattungen der Nachbargrundstücke sind aufgrund dieser zulässigen Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Die Kombination dieser Festsetzungen soll die vorhandene Baustruktur sichern, die sich, in Verbindung mit den Baugebietseingrünungen durch die Hausgärten und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise und die Baugrenzen werden zielorientiert so festgesetzt, daß zum einen die vorhandene Baustruktur gesichert und zum anderen keine größeren Anbauten mehr verwirklicht werden können. Die Errichtung von Treppenhäusern ist aber möglich.

Die festgesetzten Bauweisen, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen ergänzen sich dabei wechselseitig mit dem festgesetzten Maß der Nutzung. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandene Bebauungsform.

### **3.4 Erschließung/Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Planbereiches an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Gemeindestraße „Pommernweg“. Diese Gemeindestraße ist bereits vorhanden und dient schon zur Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich.

## **4. Natur- und Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich stellt sich als eine bereits vollständig besiedelte Fläche dar, die durch eine Einzelhausbebauung und Hausgärten geprägt ist.

Der Bebauungsplan soll keine Neubebauung ermöglichen, im Sinne einer Neuplanung, sondern lediglich die Errichtung von geeigneten Dächern und die Schaffung von Wohnraum in diesen Dachräumen

soll planungsrechtlich zugelassen werden. Da der Bereich bisher nicht überplant war und dementsprechend alle Vorhaben (und damit auch die damit verbundenen Eingriffe) nach § 34 BauGB zu beurteilen waren, wird zur Schaffung einer größeren Rechtssicherheit die vorhandene Baustruktur planungsrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 16 läßt entsprechend § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG also keinen Eingriff in Natur und Landschaft erwarten. Aus diesem Grund werden keine weitergehenden Aussagen zum Thema Natur und Landschaft getroffen.

## 5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Bebauungsplan enthält auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung. Hierin sind entsprechend der Zielrichtung geneigte Dächer zuzulassen, die wesentlichen gestalterischen Anforderungen an die Dächer enthalten.

Die Aussagen beziehen sich auf die Dachausbildung, weil gerade diese eine besondere Wirkung auf das städtebauliche Bild einer Siedlung und durch ihre Fernwirkung auch auf das städtebauliche Gesamtgefüge hat. Die positiven Wirkungen einer einheitlich gestalteten Dachlandschaft sollen hierdurch gesichert werden. Durchgehend geneigte Dächer haben, durch ihre flächenhafte und lagerhafte Form eine ruhige Wirkung und bewirken eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, auch über den eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Deshalb sollen die neuen Dächer, die zu Wohnnutzungen auf die bestehenden Flachdachgebäude aufgebaut werden können, um zu einem einheitlichen städtebaulichen Bild des Baugebietes zu kommen, eine möglichst einheitliche Formensprache aufweisen. Dem Dach kommt dabei besondere Bedeutung zu, da in der Regel die Dächer als erstes in einer Wohnsiedlung zu erkennen sind.

Nachteilige Wirkungen sind durch die geneigten Dächer nicht zu erwarten, da die Gebäude bzw. die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan genügende große Abstände einhalten. Aus diesem Grund ist auch nicht mit unzumutbaren Verschattungen zu rechnen.

Da es sich hier aber um eine bestehende Wohnsiedlung handelt, in der das Ziel, zu einer einheitlichen Dachlandschaft zu kommen, nur langfristig erreicht werden kann, wird für eingeschossige Anbauten an die bestehenden Gebäude zugelassen, daß diese auch mit Flachdach errichtet werden können. Hierdurch sollen auch Erweiterungen in der Erdgeschoßebene zugelassen werden, die sich an die bestehenden Flachdächer anpassen. Bei Aufstockungen auf die Gebäude inklusive der Erweiterungen sind dann entsprechend den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung geneigte Dächer vorzusehen.

## 6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 6.1 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und ausreichend dimensioniert. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen in den Dachräumen werden keine neuen Ver- und Entsorgungseinrichtungen notwendig.

### 6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da niemand durch die Planung in seinen persönlichen Lebensumständen nachteilig betroffen ist.

### 6.3 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

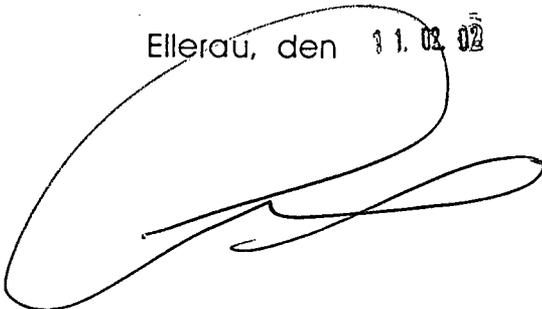
## 7. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...23.10.1996..... bis .....22.11.1996.... öffentlich ausgelegen.

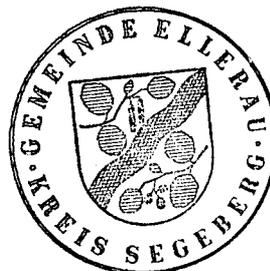
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und mit der Entwurfsbegründung in der Zeit vom ....11.02.1998..... bis ...10.03.1998... erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung Ellerau in ihrer Sitzung am 11.05. 2000 | den Bebauungsplan Nr. 16 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ellerau, den 11.05.02



.....  
Bürgermeister



Entwurf, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

**Karl-Heinz Wiese Dipl.-Ing. Architekt**

Friedensallee 62a  
22765 Hamburg  
Tel.: 040 - 390 22 95

Hamburg, den 27. 7.1995  
geändert: 4.12.1996  
1. 1.1998



(Dipl.-Ing. K.-H. Wiese)