

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung - für das Gebiet beiderseits "Lange Koppel"

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahre 1976 wurde eine Umfrage bei allen Anliegern der Langen Koppel durchgeführt, ob grundsätzlich vor den Reihenhäusern ein Anbau zugelassen werden sollte. Der überwiegende Teil der Anlieger hatte sich gegen die Zulassung von Anbauten ausgesprochen.

Im Juli 1979 haben Anlieger des Reihenhausblockes Lange Koppel 24 - 46 den Wunsch geäußert, eine bauliche Erweiterung vornehmen zu können. Daraufhin wurden Anbauvorschläge von der Stadtplanungsabteilung ausgearbeitet, die auf einer öffentlichen Anhörung am 6.2.1980 den 12 Anliegern vorgestellt wurden. Gegen diese Anbauvorschläge wurden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Aufgrund der sehr beengten Wohnfläche von derzeit 62 qm und des sehr schwer ausbaubaren Dachraumes soll der Bebauungsplan geändert werden, um die Wohnfläche zu vergrößern und den Wohnwert der Reihenhäuser zu heben. Von einer generellen Überplanung des Baugebietes wurde abgesehen, weil eine Einigung aller Anlieger nicht zu erreichen ist.

2. Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Für den Bebauungsplan Nr. 12 - 1. Änderung - beiderseits "Lange Koppel" gilt nach jetzigem Recht der Bebauungsplan Nr. 12 mit dem Genehmigungsstand vom 27.5.1970. Danach sind eingeschossige Anbauten nicht zugelassen. Windfänge nur in einer Bautiefe bis 1,75 m.

3. Die Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes wird nicht verändert. Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind sichergestellt.

4. Die bauliche und sonstige Nutzung

In der Eingangszone können eingeschossige Windfänge mit den maximalen Abmessungen von 2,50 m (Bautiefe) x 2,55 m (Baubreite) angebaut werden.

In der Terrassen- und Gartenzone können in einer maximalen Bautiefe von 4,38 m die Wohnzimmer in voller Grundstücksbreite erweitert werden. Bei der Nutzung des Kellers als Hobbyraum mit Anlage eines Freisitzes kann die erdgeschossige Terrasse unterbaut werden.

Die Endreihenhäuser können seitlich mit 39 qm Brutto-Geschoßfläche erweitert werden.

Um die Stellplatzsituation zu verbessern, sind drei offene private Stellplätze unmittelbar an der Langen Koppel am Erschließungsweg zu den Garagen vorgesehen.

5. Die Kostenschätzung und die Wirtschaftlichkeit

Der Stadt Ahrensburg entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten.