

Kreis Stormarn
Stadt Ahrensburg

Bebauungsplan Nr. 6

Gelände: Am Neuen Teich/Wulfsdorfer Weg

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 10. April 1962 als Satzung beschlossen.

Begründung:

0,0

Zur Ordnung der städtischen Entwicklung in Stadt und Land ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten. Die Stadtvertretung hält daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für das oben angeführte Gebiet für notwendig.

Das Planungsgelände ist unbebaut und befindet sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg, der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Süd-Stormarn e.G.m.b.H., Ahrensburg, Wilhelmstrasse 1, und Herrn Bernhard Kloth, Ahrensburg. Bebaut werden soll das Gelände mit drei- und zweigeschossigen Wohnblocks als Miet- oder Eigentumswohnungen und mit Einzelhäusern zur Förderung der Eigentumbildung für hauptsächlich ortsansässige Bewerber. In den Mietwohnungen sollen zum Teil Einwohner mit geringem Einkommen untergebracht werden. Ausserdem ist der Bau von einer Ladenseile mit 3 bzw. 4 Läden in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach und der Bau der erforderlichen Garagen für die mehrgeschossige Bauweise vorgesehen.

1,0

Grundlagen des Bebauungsplanes

1,1 Rechtsgrundlagen:

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der mit Erlass vom 20.6.1961, Az.: IX 34 c - 312/3 - 15,01 vom Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde. (6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen vom 14. Juni 1961, GVOBl. Schl.-H. 1961, S. 108). Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als geplantes Baugebiet gekennzeichnet.

1,2 Technische Grundlagen:

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte und Auszüge aus dem Flurbuch und dem Eigentümerverzeichnis nach dem Stand vom 1.1.1962.

2,0 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

- 2,1 Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen den Straßen Wulfsdorferweg und Lagge Koppel und grenzt an das Gelände des Neuen Teiches (Landschaftsschutzgebiet).
- 2,2 Die Grenzen des Bebauungsgebietes sind im Plan kenntlich gemacht. Das Gebiet umfasst die Grundstücke, die in dem beigefügten Flächennachweis aufgeführt sind.

3,0 Städtebauliche Maßnahmen

- 3,1 Das Gebiet wurde bisher als Ackerland genutzt.
- 3,2 Die geplante Nutzung ist Baugebiet nach § 41 der LBO, und zwar B 1 o, B 2 o und B 3 o.
- 3,3 Der Schulweg zur Volksschule beträgt ca. 600 m, quert den Wulfsdorferweg und tangiert die Schimmelmanstrasse.
- 3,4 Das Gelände schließt ostwärts an die vorhandene zweigeschossige Bebauung der "Langen Koppel" und der eingeschossigen Bebauung der Straße "Am Neuen Teich", nördlich an die eingeschossige Bebauung des "Wulfsdorfer Weges" und westlich und südlich an das Landschaftsschutzgebiet "Neuer Teich" an. Das Gelände soll im Kern dreigeschossig, zum Rande abfallend zweigeschossig, Am Neuen Teich teilweise eingeschossig und am Wulfsdorferweg nur eingeschossig bebaut werden. Am westlichen Rande zur Langen Koppel des Bebauungsgebietes soll eine eingeschossige Ladenzeile mit Flachdach für die Versorgung der Bevölkerung gebaut werden. Diese Ladenzeile liegt in der Gesamtbebauung zur Rantsaustrasse und Am Neuen Teich im Kern dieses Geländes. Zum Abschluss der zwei- und dreigeschossigen Bauweise am vorhandenen Strassenzug "Am Neuen Teich" wird ein ca. 40 m breiter Grünstreifen eingeplant. Durch diesen Grünstreifen läuft die Freileitung, 30 000 Volt, der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgung. Weiter sollen in diesem Grünstreifen Kinderspielplätze eingebaut werden.

4,0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke, soweit sie im Besitz der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Süd-Stormarn e.G.m.b.H. und des Herrn Bernhard Kloth sind, werden von der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Süd-Stormarn in Übereinstimmung mit dem Stadtbauamt aufgeschlossen. Die Grundstücke der Stadt werden von dieser selbst erschlossen bzw. wird diese Erschliessung bei einem Verkauf an Dritte entsprechend geregelt. Das Schmutzwassersiel des gesamten Baugebietes wird von der Stadt Ahrensburg erstellt. Das Regenwassersiel und sonstige Anlagen wie Fußwege, Bepflanzung, Beleuchtung, KFZ-Einstellplätze werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern nach dem Bebauungsplan ausgeführt.

5,0 Maßnahmen zur Ordnung der Erschliessung

- 5,1 Die Erschliessung erfolgt durch die im Plan gekennzeichneten Strassen, Verkehrsflächen usw. Die Verkehrsflächen sind im Besitz der Grundstückseigentümer. Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Süd-Stormarn e.G.m.b.H. und Herr Bernhard Kloth treten diese Flächen an die Stadt Ahrensburg ab.
- 5,2 Die Strassen sollen, wie auf dem Plan angegeben, ausgebaut werden.

6,0 Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

- 6,1 Die Nutzung der Baugebiete wird bis zum Inkrafttreten der in § 2 (IO) BBauG. vorgesehenen Nutzungsverordnung in Art und Maß nach dem im Lande Schleswig-Holstein geltenden Baurecht (LBO) geregelt. Die Abmessungen der im Grundriss dargestellten Baukörper sind mit Abweichungen bis zu 10 % in Längs- und Querrichtung verbindlich. Bei den Abweichungen sind auf jeden Fall die angegebenen vorderen Baufluchtlinien, sowie die Bestimmungen der LBO einzuhalten.

6,2 Bauliche Gestaltung der Gebäude

- 6,21 Die Sockelhöhe soll dem Gelände entsprechend angepasst werden. Für die eingeschossige Bauweise soll die Sockelhöhe 0,50 m nicht überschreiten. Diese Maßnahme ist evtl., zumindest zur Strasse hin, durch entsprechende Anschüttung zur gewährleisten.
Für die mehrgeschossige Bauweise soll die Sockelhöhe bei maximal 1,10 m liegen. Im Bedarfsfalle soll durch Tieferziehen des Absatzes des Erdgeschossmauerwerkes optisch eine geringere Sockelhöhe erreicht werden.
- 6,22 Die Aussenwanflächen sind gruppenweise einheitlich zu gestalten. Für die mehrgeschossige Bauweise rote Vormauersteine evtl. durch Putzflächen in Balkonen, Giebeln usw. unterbrechen.
Für die eingeschossige Bauweise gruppenweise Putz oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen gegeneinander abgestimmt nach Maßgabe der Bauprüfungsbehörde.
- 6,23 Die Dächer sind für die eingeschossige Bauweise ebenfalls gruppenweise einander anzupassen, und zwar in Gruppen von mindestens zwei Häusern entweder Walm oder Satteldach mit entsprechend angepassten Dachneigungen. Für die mehrgeschossige Bauweise Dachneigung 30° ohne ausgebautes Dachgeschoß. Die Eindeckung für alle Gebäude wieder gruppenweise abgestimmt. Für die mehrgeschossige Bauweise anthrazitfarbene Zementpfannen. Für die eingeschossige Zementpfannen oder gebannte Pfannen, Farbwahl, gruppenweise angeglichen, nach Maßgabe der Bauaufsichtsbehörde.
- 6,24 Zur Erreichung einer planmäßigen Bebauung sind die Einzelhäuser zu einzelnen Baugruppen zusammengefasst und durch die Zahlen 1 - 7 im Bebauungsplan angegeben. Für diese Gruppen ist die nachstehend angegebene Gestal-

tung verbindlich.

- Gruppe 1) 4 Häuser, Walmdach mit dunklen Pfannen, 50° Dachneigung, Garage ostwärts angebaut und vorgezogen. Aussenmauerwerk in Verblendsteinen, weiß geschlämmt.
- Gruppe 2) 4 Häuser, Satteldach mit braunen Pfannen, 46° Dachneigung, Garage nach vorn als Schleppdach, ostwärts vorgezogen. Aussenmauerwerk helle Vormauersteine, gefugt.
- Gruppe 3) 4 Häuser, Walmdach, 50° Neigung, mit dunklen Pfannen. Aussenmauerwerk in Verblendsteinen, weiß geschlämmt. Garage nördlich mit Flachdach angebaut und unter das Walmdach geschoben.
- Gruppe 4) 5 Häuser, flaches Walmdach, 40° Neigung, braune Dachpfannen. Aussenmauerwerk in Verblendsteinen, weiß geschlämmt. Garage nördlich angebaut mit Flachdach oder gemäß Plan freistehend an der Grundstücksgrenze.
- Gruppe 5) 4 Häuser mit Satteldach, 45° Dachneigung, mit dunklen Pfannen, Garage westlich angebaut unter abgeschlepptem Dach, Aussenmauerwerk in roten Verblendsteinen, gefugt.
- Gruppe 6) 6 Häuser mit Walmdach, 50° Dachneigung, braune Pfannendeckung, Aussenmauerwerk hell verputzt. Garagen jedoch auf der Grundstücksgrenze zusammengefasst als Flachdach.
- Gruppe 7) 5 Häuser mit Satteldach, 45° Dachneigung, dunkle Pfannendeckung. Aussenmauerwerk heller Vormauerstein, gefugt. Garage ostwärts angebaut mit Flachdach.

6,3 Garagen und Einstellplätze

Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge hat in den ausgewiesenen Garagen bzw. Einstellplätzen zu erfolgen. Für die eingeschossige Bauweise sind Einzelgaragen auf dem Grundstück vorzusehen, die dem Hauptbaukörper anzugleichen sind. Behelfsgaragen sind nicht zulässig. Die Einzelgaragen sind in Massivbauweise auszuführen. Kellergaragen sind nicht zulässig.

6,4 Vorgartengestaltung, Grundstückseinfriedigung und öffentliche Grünanlagen

6,41 Die Flächen zwischen Strassengrenze und Baulinie (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten.

6,42 Die Einfriedigung an der Strassengrenze soll durch lebende Hecken und Maschendrahtzaun bis zu 0,80 m Höhe ausgeführt werden. Die Vorgartenfläche der Geschossbauten soll durch lebende Hecken und 0,40 m hohen Schutzdraht von der Strasse abgegrenzt werden. (Die Gartenflächen zwischen den einzelnen Wohnblocks sollen bis auf die Wäsche- und Trockenplätze gärtnerisch gestaltet werden und im Gesamteindruck als gärtnerische Anlage anzusehen sein).

6,43 Die seitliche und rückwärtige Einfriedigung der Grundstücke soll mit Maschendraht bis höchstens 1,- m erfolgen, sofern auf eine Einzäunung nicht verzichtet werden kann. Für die mehrgeschossige Bauweise ist eine seitliche Einzäunung nicht vorzusehen, eine hintere nur bei vorbeiführenden Fußgängerwegen wie an der Strassenfront. In den Vorgärten der mehrgeschossigen Gebäude sind Baumgruppen anzupflanzen, die strassenseitig einen lockeren, alleemässigen Charakter haben sollen.

6,44 Die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen und Spielplätze bleiben im Eigentum der Stadt und werden von dieser gärtnerisch unterhalten. Die bei der mehrgeschossigen Bauweise im Plan ausgewiesenen Kleinkinderspielplätze zwischen den einzelnen Wohnblocks sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu unterhalten.

6,5 Nebengebäude

Das Aufstellen von Gartenlauben, Wochenendhäusern, Schuppen, Ställen, provisorischen- oder Wellblechgaragen, Kleintierställen und ähnlichen Behelfsbauten ist nicht zulässig. Für die eingeschossige Bauweise wird der nachträgliche Anbau von Windfängen, Veranden oder Vordächer usw. nicht erlaubt.

6,6 Reklame

Jegliche Anbringung von Reklameschilder oder - Buchstaben an den Häusern oder in den Gärten ist unzulässig. Für freiberuflich Tätige, öffentliche Körperschaften usw. sind Firmenschilder nach Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde zulässig.

Ausnahme bildet die Ladenzeile, deren Reklame usw. jedoch der Bauaufsichtsgenehmigung unterliegt.

7,0 Maßnahmen zur Versorgung des Gebietes

7,1 Elektrizität

Die Versorgung erfolgt durch das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgung. Die Leitungen werden als Kabelleitungen im Fußweg der jeweiligen Strasse verlegt.

7,2 Die Wasserversorgung geschieht durch das örtliche Versorgungsnetz der Hamburger Wasserwerke. Die Rohrleitungen werden im Fußweg verlegt.

7,3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene bzw. zu verlegende Kanalisationsnetz der Stadt Ahrensburg. Die Abwasserleitung liegt in Strassenmitte.

7,4 Die Regenwasserleitung wird, da Trennsystem geplant ist, in einer besonderen Leitung, die im Plan ausgewiesen ist, zum Neuen Teich gelegt.

7,5 Die Gasversorgung erfolgt durch die Hamburger Gaswerke. Die Rohrleitungen liegen im Fußweg.

8,0 Überschlägliche Kostenermittlung

8,1 Strassen- und Wegebaukosten (Kostenvoranschlag)

8,11	Ausbau der Straße "Am Neuen Teich"			
	rd. 320,- lfdm je 300,- DM	=	96.000,- DM	
	Strassenfläche 320 x 8,50 = 2720,- m ²			
	x 12,- DM	=	32.640,- DM	
	KFZ-Einstellplätze an diesem Strassen-			
	teil 3 x 6,00 x 36,- m =	648,- m ²		
	15,00 x 10,00 =	150,- m ²		
		<u>798,- m²</u>		
	798,- m ² x 35,- DM	=	27.930,- DM	
	Grundstücksfläche 798,- m ² x 12,-	=	9.576,- DM	
8,12	Ausbau der Strasse "Am Neuen Teich"			
	rd. 345,00 lfdm je 300,- DM	=	103.500,- DM	
	KFZ-Einstellplätze 36,- x 6,00 = 216,- m ²			
	24,- x 15,00 = 360,- m ²			
		<u>576,- m²</u>		
	5,76 m ² x 35,00 DM	=	20.160,- DM	
8,13	Ausbau einer Verbindungsstrasse "AM Neuen Teich" - "Lange Koppel".			
	rd. 253,- lfdm x 300,- DM	=	75.900,- DM	
	KFZ-Einstellplätze			
	27,- x 6,00 =	167,- m ²		
	36,- x 6,00 =	216,- m ²		
	45,- x 6,00 =	<u>270,- m²</u>		
		653,- m ²		
	653,00 m ² x 35,00 DM	=	22.855,- DM	
8,14	Ausbau der Stichstrasse			
	rd. 115,00 lfdm x 260,- DM	=	29.900,- DM	
	KFZ-Einstellplatz und Kehre			
	6,00 x 42,- m ² =	252,- m ²		
	6,00 x 18,- m ² =	<u>108,- m²</u>		
		360,- m ² x 35,- DM	=	12.600,- DM
8,15	Fußwege und Radwege ausserhalb der Straßen			
	rd. 270,- lfdm x 65,- DM (asphaltiert)	=	17.550,- DM	
8,16	Fußwege (Wanderwege)			
	rd. 300,- lfdm x 30,- DM	=	9.000,- DM	
8,17	Öffentliche Grünfläche			
	rd. 4000,- m ² x 5,00 DM	=	20.000,- DM	

8,20 Sielleitungen

8,21	Schmutzwassersiel		
	rd. 1075,- lfdm x 100,- DM	=	107.500,- DM
8,22	Regenwassersiel		
	rd. 1150,- lfdm x 70,- DM	=	80.500,- DM

Übertrag: 665.611,- DM

Übertrag: 665.611,-- DM

8,30 Strassenbeleuchtung

22 Stück Strassenleuchten je 1,500,- DM 33.000,-- DM

8,40 Öffentliche Kinderspielplätze

2 Stück Grünstreifen je 5.000,- DM = 10.000,-- DM

8,50 Zuschüsse für die Versorgungsleitungen

8,51 Elektrizität

Verlorener Zuschuß Schleswig = 80.000,-- DM

8,52 Wasserversorgung

Verlorener Zuschuß Hbg. Wasserwerke = 20.000,-- DM

Gesamtkosten der Erschliessung: 808.611,-- DM

Aufgestellt, Ahrensburg, den 4. Januar 1962

Der Planverfasser:

E.K. VOIGTLÄNDER, ARCHITEKT BDA

Voigtländer

Beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung

vom ...10...April.1962.....

Der Bürgermeister:



Stadt Ahrensburg
Der Magistrat

[Handwritten signature]

Bürgermeister

[Handwritten mark]