

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Am Wolkenberg - nördlicher Teil" für das Gebiet um die Straße "Am Wolkenberg" zwischen den Straßen "Schäferkamp" und "Bullenredder".



Übersichtsplan

M 1:25.000

Stand: Auflagenerfüllung 04.06.1992

Büro: Baum + Partner

INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand

2. Planungsziele

3. Städtebaulicher Entwurf
 - 3.1 Art und Maß der Nutzung
 - 3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 3.3 Grünfestsetzungen

4. Verkehrerschließung

5. Ver- und Entsorgung

6. Bodenordnung

7. Kosten und Finanzierung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Verbindliche Planungsgrundlage ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek.

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Weiter liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2553).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132)

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV '81) vom 30.07.1981 (BGBl.I S.833).

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1.000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro Baum + Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist insgesamt ca. 3,3 ha groß und wird in der Planzeichnung, Teil A, durch Signatur für den Geltungsbereich umgrenzt. Es liegt im Ortsteil Lottbek der Gemeinde Ammersbek.

Die westliche Straßenseite der Straße Am Wolkenbarg und der im Geltungsbereich befindliche Teil der Grundstücke an der Straße Schäferkamp sind erschlossen und bei Grundstücksgrößen zwischen 700 und 2.000 qm mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Östlich der Straße Am Wolkenbarg schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die Straße Am Wolkenbarg ist beidseitig durch Knicks eingefasst.

Westlich der Straße "Am Wolkenbarg" entstanden in den 70-er Jahren zwei Gebäude in der zweiten Reihe. (Am Wolkenbarg 12a und 14b)

2. Planungsziele

Planungsziel ist, das Einzel- und Doppelhausgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Hierzu gehören die Sicherung der vorhandenen Knicks durch Sicherung der Vorgartenflächen und Freihaltung von jeglicher Bebauung.

3. Städtebaulicher Entwurf

3.1 Art und Maß der Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 als Wohnbaufläche aus. So sind die Baugebiete im Plangeltungsbereich gem. § 1 (3) BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen errechnen sich maximal mögliche Grundflächen von durchschnittlich 180 qm. Zusammen mit der Festsetzung der Geschosigkeit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. (§ 16(3) BauNVO). Die baukörperorientierte Festsetzung der überbaubaren Flächen dienen der Erhaltung und planungsrechtlichen Sicherung des für diesen Ortsbereich typischen Gebäude- und Grundstücksbestand.

Die auf den beiden Grundstücken "Am Wolkenberg 12a und 14b" entstandenen Gebäude in der zweiten Reihe sind aufgrund von Verwaltungsgerichtsurteilen errichtet worden. Sie entsprechen nicht dem Gebietscharakter und sind deshalb stadtplanerisch nur als Ausnahmen zu sehen.

Für das Flurstück 63/10, Am Wolkenberg 12a besteht durch Urteil des Schleswig-Holsteinischen Verwaltungsgerichts ein Rechtsanspruch auf Zulassung des gewerblichen Betriebes für Lehrenbau und Hartverchromung nach § 35(2) und (3) BBauG. Der Betrieb wurde nach § 4(3)2 BauNVO als nicht störender Handwerksbetrieb eingeordnet.

Das Urteil erfolgte unter folgenden Beschränkungen:
Grundfläche höchstens 200 qm, höchstens 6,0 m hoch, keine spätere Änderung der Betriebsart, keine spätere Erweiterung des Betriebes und Vorbehalt nachträglicher baulicher Auflagen, falls durch den Betrieb Belästigungen auftreten sollten.
Durch Baugenehmigung wurde der Betrieb mit den o.g. Auflagen genehmigt.

Planungsrechtlich wird für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 63/10 nur die Ausnahme nach § 4(3)2 BauNVO, nichtstörende Gewerbebetriebe, festgesetzt. Wegen des eng begrenzten Geltungsbereiches dieser Festsetzung wird der Gebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet" westlich der Straße Am Wolkenberg in seiner allgemeinen Zweckbestimmung bewahrt.

Für das Flurstück 62/7, Am Wolkenberg 14b, wurde im rückwärtigen Grundstücksteil der Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohngebäude genehmigt. Diese Genehmigung erfolgte aufgrund einer mündlichen Verhandlung und Vergleich vor dem Verwaltungsgericht Schleswig-Holstein.

Die textliche Festsetzung Ziff. 10.1 schließt für dieses Nachbargrundstück zum Flurstück 63/10 alle nach § 4(3) BauNVO zulässigen Ausnahmen, und damit auch nicht störendes Gewerbe, aus. Diese Feinsteuerung der Nutzung wurde gewählt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern und im festgesetzten Rahmen auch Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen.

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, derer Anbauten und Garagen, sind durch textliche Festsetzungen, dem Gebietscharakter entsprechend, gewissen Mindestanforderungen unterworfen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die wichtigsten, das Siedlungsbild prägende Merkmale, wie:

- Art, Farbe und Neigung der Dachhaut
- Material und Farbe der Fassaden

Der individuelle Gestaltungsspielraum bleibt dabei ausreichend groß.

Bei Erhalt und Pflege der Knickanpflanzungen sind Zäune und andere Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin nicht notwendig, sondern stören den Charakter und das Erscheinungsbild der Siedlung (Nr. 8 Text Teil B). Sie sind deshalb im Plangeltungsbereich unzulässig.

3.3 Grünfestsetzungen

Zum Schutz der Knicks sind die Vorgartenflächen in einer Tiefe von 10 m (von der Straßenbegrenzungslinie an gemessen) von jeglicher Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu unterhalten. Zufahrten sind nur eine je Grundstück, mit einer Breite von höchstens 3,5 m zulässig. Nebenanlagen sind hier unzulässig.

- Knickanpflanzungen sollen in Form von Knickwällen vorgenommen werden. Die Höhe der Wälle soll westlich der Straße "Am Wolkenberg" mind. 0,8 m und östlich mind. 1,20 m betragen.

Für die Knicks sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Himbeeren und Brombeeren (*Rubus idaeus* und *fruticosus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose und Behaarte Rose (*Rosa canina* und *tomentosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*); Pfaffenhütchen (*Eunonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Heckenkirsche (*Lonicera*).

Die Vertreter typischer Schleswig-Holsteiner Knickgehölzer sollen auch Anhaltspunkte für alle Neuanpflanzungen in privaten Gärten sein.

Die bestehenden Einzelbäume sind in der Planzeichnung, Teil A, gem. § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Bäume ist darauf zu achten, daß sie durch Sicherungsmaßnahmen geschützt werden und daß insbesondere Erdarbeiten nicht in einem Umkreis von 3,5 m um die Stämme, zum Schutz des Wurzelballens, durchgeführt werden.

Der Baum- und Knickbestand östlich der Straße "Am Wolkenberg" ist in der Planzeichnung Teil A ohne Normcharakter dargestellt, da es für eine planungsrechtliche Festsetzung auf Flächen gemäß § 9(1) 18a BauGB (Flächen für die Landwirtschaft) keine Rechtsgrundlage gibt.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist mit den Straßen "Am Wolkenberg" und "Schäferkamp" gesichert. Die Verkehrsfläche für die Straße "Am Wolkenberg" ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem einseitig entlang der Baugrundstücke geführten Gehweg (1,50 m Breite) am Bestand orientiert und ausreichend bemessen.

Die Erschließung der privaten Grundstücke erfolgt über die für Knickanpflanzungen festgesetzten Flächen. Gemäß Text Teil B 1) der Satzung ist hierfür je Grundstück höchstens eine 3,50 m breite Zufahrt zulässig.

Im Plangeltungsbereich sind gemäß den Erfordernissen sechs öffentliche Stellplätze nachgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen sichergestellt.

6. Bodenordnung

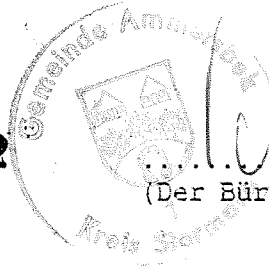
Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen erforderlich. Veränderungen des Bestandes werden in den Pachtverträgen geregelt.

7. Kosten und Finanzierung

Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am ..01. Sep. 1992... gebilligt.

Ammersbek, den ..13. Okt. 1992



.....
(Der Bürgermeister)