

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B 11, 2. Änderung für die Flurstücke 77/10, 78/13, 78/12 und 107/11 der Flur 7 der Gemeinde Ammersbek zwischen Hamburger Straße, Wulfsdorfer Weg und "An der Bredenbek".



INHALT:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

3.1 Art und Maß der Nutzung

3.2 Bauliche Gestaltung

3.3 Grünbestand

4. VERKEHR

5. LÄRMSCHUTZ

6. VER- UND ENTSORGUNG

7. BODENORDNUNG

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

8.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der  
Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschlies-  
sungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich  
entstehen

8.2 Finanzierung

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungsbereich soll in seiner städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB an die neue Zielsetzung der Gemeinde, in der Ortsmitte Hoisbüttel eine Verdichtung der Bebauung mit einer zweigeschossigen Bauweise zuzulassen, planungsrechtlich angepaßt werden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

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

### 1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen, topografischen Nachweis der Flurstücke dient die amtliche Plangrundlage (Flurkarte M 1:1.000) für einen Bebauungsplan.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner in Henstedt-Ulzburg beauftragt.

### 1.3 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist ca. 0,43 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Nach dem Abriß einer Scheune auf dem Flurstück 78/10 ist der Planungsbereich unbebaut und nur von den, in der Planzeichnung Teil A als zu erhalten festgesetzt, Bäumen bestanden.

Der für den Planungsbereich gültige Bebauungsplan Nr. B 11 "Ortsmitte Hoisbüttel" setzt hier Dorfgebiet mit einer über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen, eingeschossigen Einzelhausbebauung fest, sowie eine Trafostation und eine Parkanlage auf dem Flurstück 107/11.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß sind die Zielvorstellungen der Gemeinde in Bezug auf die Bebauungsdichte in der Ortsmitte von Hoisbüttel. Es soll hier eine neue Bebauung in Anpassung an die vorhandenen, zweigeschossigen Nachbargebäude geschaffen werden.

## 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der in der Planzeichnung und im Textteil seinen Ausdruck findet.

### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Baugrundstück ist in seiner Art der Nutzung weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt. Entsprechend der Zielsetzung, die Bebauung im Ortszentrum zu verdichten, sind um einen als Gemeinschaftsanlage zu erstellenden und zu erhaltenden Wohnhof herum, Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die Baulinie, der zur Straße ausgerichteten Seite der überbaubaren Fläche, sichert die gewünschte städtebauliche Gliederung der Hausgruppen. Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich für jedes Reihnhaus auf den vorgesehenen Grundstückszuschnitt, so daß sich eine maximale Grundfläche von ca. 7 m x 12 m ergibt.

Die der Öffentlichkeit zugängliche Grünfläche "Parkanlage" ist gegenüber der Grünfläche im Bebauungsplan Nr. B 11 wesentlich vergrößert und bezieht den alten Bestand mit ein.

### 3.2 Bauliche Gestaltung

Zur Erhaltung und Förderung des dörflichen Ortsbildes sind in den textlichen Festsetzungen Teil B des Bebauungsplanes die wesentlichen, prägenden gestalterischen Merkmale wie Sockelhöhe, geneigte Dächer, Gaubengrößen und die Außenwände vorgeschrieben. Diese Festsetzungen entsprechen denen, die für die gesamte Ortsmitte Hoisbüttel gültigen Bebauungsplan Nr. B 11.

### 3.3 Grünbestand

Zur Sicherung des in der Planzeichnung Teil A als zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzten Baumbestandes ist bei Bauarbeiten in der Nähe dieser

Bäume darauf zu achten, daß sie durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt werden. Insbesondere bei Erdarbeiten muß ein 3,5 m breiter Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens unberührt bleiben.

Darüber hinaus ist im Traufbereich der Bäume auch das Lagern von Baumaterial oder die Nutzung als Baustraße, bzw. Baustellenzufahrt unbedingt auszuschließen.

Der einzelstehende Baum in der Grünanlage zwischen Hamburger Straße und Wulfsdorfer Weg ist eine "Friedenseiche". Sie ist ein Kulturdenkmal nach § 1 (2) DSchG und ist als solche zu behandeln.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Text Teil B Nr. 1) sichert die Erhaltung bzw. Schaffung von angemessenen großen Grünflächen in den "Innenbereichen".

#### 4. VERKEHR

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt zunächst über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und dann über die Gemeinschaftsanlagen "Carports" und "Wohnhof".

Die drei zum Wulfsdorfer Weg hin orientierten öffentlichen Parkplätze dienen der Allgemeinheit und damit dem Nachweis der Pflichtparkplätze im öffentlichen Verkehrsraum; sie sind über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 1-8 und der Gemeinde erschlossen.

#### 5. LÄRMSCHUTZ

Die Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 434 beträgt ca. 10.000 Kfz/24 Std. Aus diesem Grunde sind für Wohngebäude entlang dieser Straße im Text Teil B Nr. 2 passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben.

Diese Maßnahmen berücksichtigen alle Belange und entsprechen den Ausführungen, die die DIN 18 005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, macht.

#### 6. VER- UND ENTSORGUNG

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

## 7. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden.

Ist die freiwillige Grenzregelung nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde gem. den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder zu entzogen.

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 8.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen:

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand (Gründerwerb, Parkplatzbau) werden auf DM ... *N.N.* ..... geschätzt.

Hiervon wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG abzüglich der 10 %-igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anlieger gedeckt.

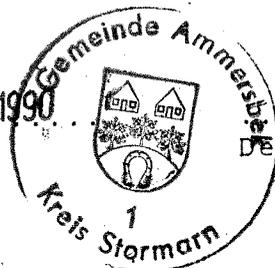
Die Kosten für die Gestaltung der Grünflächen werden auch auf DM ... *N.N.* ..... geschätzt.

### 8.2 Finanzierung

Gemäß § 9 (8) BBauG werden die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 24. April 1990 gebilligt.

Ammersbek, den 21. Aug. 1990



*[Handwritten Signature]*  
Der Bürgermeister