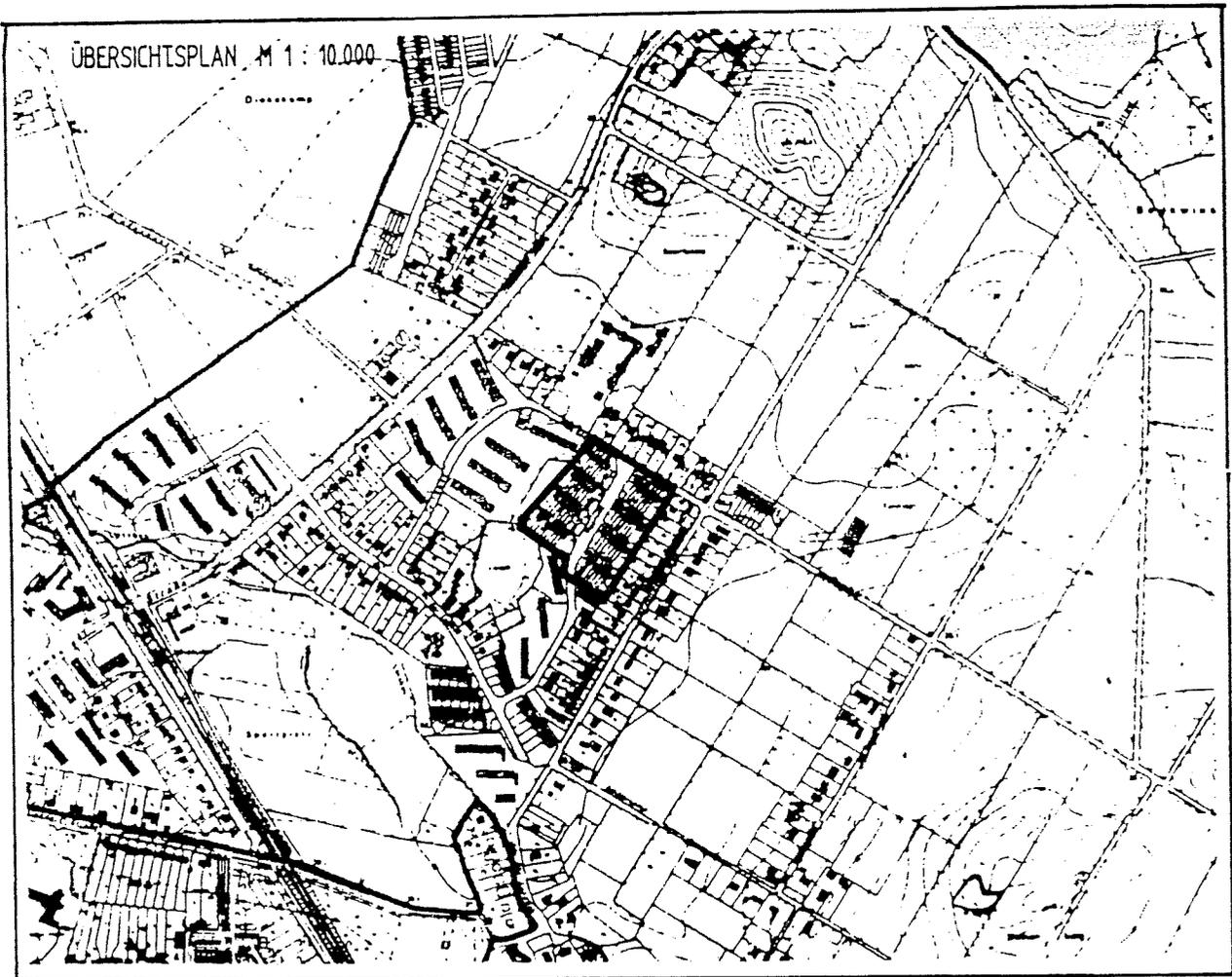


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B 3, 8. Änderung der Gemeinde
Ammersbek, für das Gebiet: "An der Lottbek", westlich
und östlich des Moorweges



Stand: Vorentwurf 07.08.91

Büro Baum+Partner

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom
8. Dezember 1986 (BGBl.I.S.2253)

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Planungsgrundlagen

1.3 Bestand

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

4. VER- UND ENTSORGUNG

5. BODENORDNUNG

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Planungsbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. B 3 der Gemeinde Ammersbek. Bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B3 der Gemeinde Ammersbek wurde den Reihenhäusern ein eingeschossiger Anbau in südöstlicher Richtung ermöglicht. Nun soll auf Wunsch der Eigentümer eine zweite Erweiterung der bestehenden Reihenhausbauung nach Nordosten ermöglicht 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 23.01.1990 (BGBl.I S.132).

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

1.2 Planungsgrundlagen

Als Plangrundlage dient ein Katasterplan-Ausschnitt im Maßstab M 1 : 500.

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

1.3 Bestand

In der Planzeichnung sind die bestehenden Gebäude dargestellt.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Wunsch der Eigentümer die zweigeschossigen Reihenhäuser nach Nordosten hin baulich erweitern zu können hat die Änderung des Bebauungsplanes zur Folge.

3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf.

Die Reihenhausbaugebiete rechts und links der Straße Moorweg erhalten in der Planzeichnung, Teil A, einen zusätzlichen, 2,30 m breiten, überbaubaren Streifen. Damit ist in nordöstliche Richtung eine Erweiterung der Bebauung möglich.

Als nördliche Begrenzung der überbaubaren Fläche ist eine Baulinie festgesetzt, so daß nach Abschluß aller Maßnahmen wieder eine einheitliche Bauflucht entsteht. Der Eingangsbereich der Reihenhäuser soll in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht zu unruhig werden. Als Fassadengestaltung muß einheitlich rotes Verblendmauerwerk verwendet werden.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche verbreitert sich um 2,30 m auf nun 16,10 m. (9,50 m ursprüngliche Bautiefe einer Reiheneinheit; 4,30 m rückwärtiger Anbau; 2,30 m vorderseitiger Anbau). Das Maß der Nutzung, hier die Geschoßfläche, ist um die entsprechenden Werte erweitert worden; dabei beträgt die maximal zulässige Geschoßfläche einer Reiheneinheit:
GF = 140,80 qm.

Die bisher öffentliche Erschließungsfläche zu den Reihenhäusern wird entwidmet und als private Fläche festgesetzt. Die Erschließung ist durch Geh- und Leitungsrechte sichergestellt. Nach Westen hin gilt dieses Recht auch für die Allgemeinheit, um die Zuwegung zu den öffentlichen Grünflächen zu sichern.

4. VER- UND ENTSORGUNG

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

5. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen notwendig.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Gemeinde Ammersbek entstehen durch die Planung keine Kosten.
voraussichtlich entstehen:

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

Ammersbek, den

.....
Bürgermeister