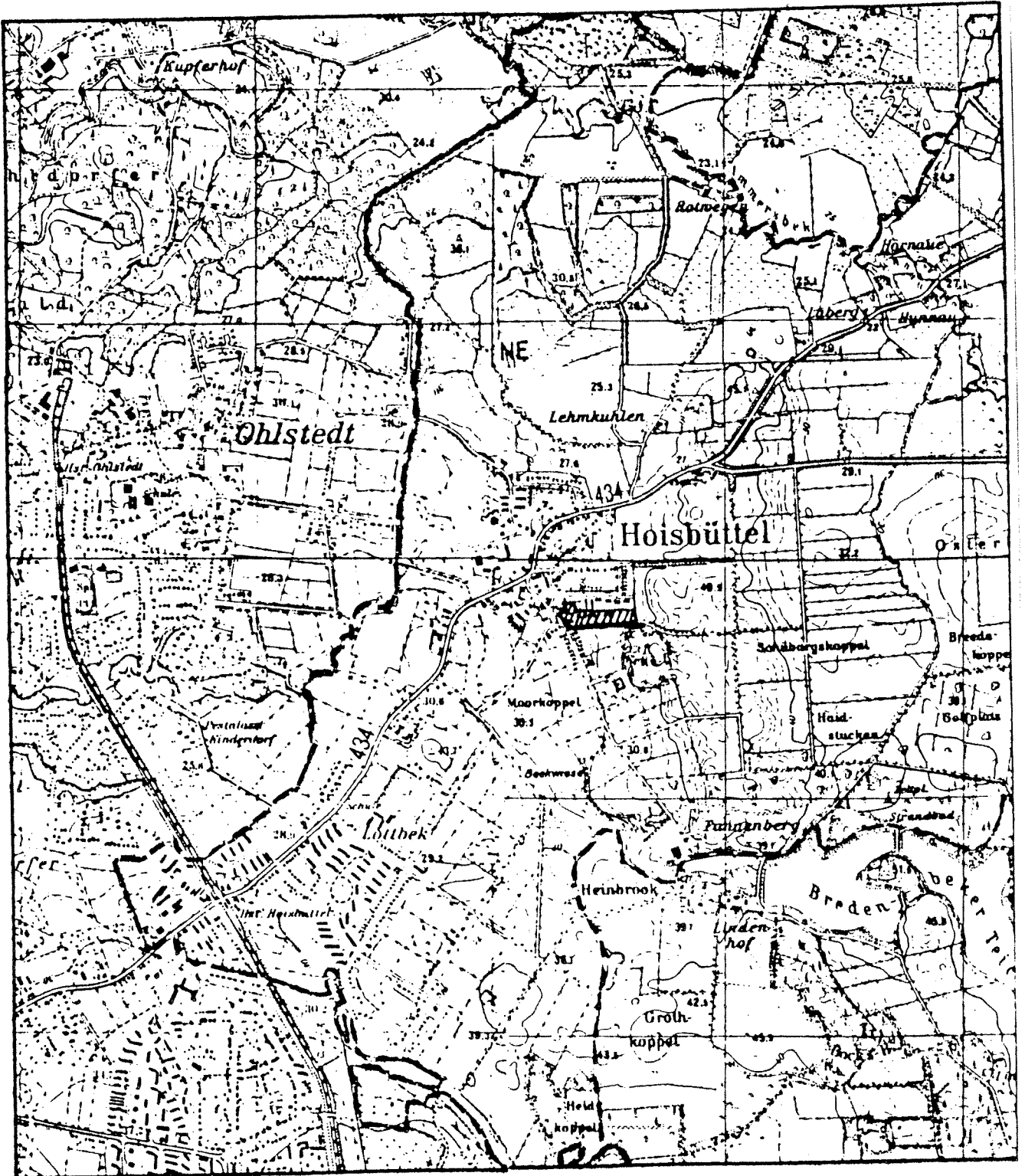


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. B6, "Am Schüberg", 2. Änderung im Orts-
teil Hoisbüttel, für das Gebiet nördlich des Schübergredders.



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl.I.S.2256) zuletzt geändert am 6. Juli 1979 (BGBl.I.S.949).

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
3. ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Bauweise
4. VERKEHRSERSCHLISSUNG
5. VER- UND ENTSORGUNG
6. BODENORDNUNG
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B6, 2. Änderung stimmt bis auf die südliche Grenze mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung überein.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze verläuft auf der Flurstücksgrenze zwischen der Straße Schübergredder und der Schübergkoppel.

Der in der 1. Änderung festgesetzte Knick ist vorhanden und befindet sich auf privatem Grund.

Zur Anpassung der Festsetzungen an die vorhandene Situation und zur weiteren städtebaulichen Ordnung im Sinne des §1 Abs.3 BBauG hat die Vertretung der Gemeinde Ammersbek am 08.06.1982 beschlossen, die 2. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. B6 im Ortsteil Hoisbüttel aufzustellen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, für den Ortsteil Hoisbüttel.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl.I.S.2256) geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949).

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).

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

Zur Durchführung des Verfahrens nach §2a und §2(5)BBauG wurde eine Vergrößerung der Flurkarte M 1:2.000 als vorläufige Planunterlage verwendet.

1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist insgesamt ca. 2,05 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Das Gebiet liegt am Ortsrand des Ortsteiles Hoisbüttel in unmittelbarer Nähe des Schübergs.

Das Grundstück ist vollständig bebaut.

Im westlichen Bereich befinden sich 2-geschossige Gebäude (Reihen- u. Mehrfamilienhäuser), die vom Wulfsdorfer Weg erschlossen werden. Die vom Schübergredder erschlossenen Grundstücke sind mit eingeschossigen Flachdachbungalows bebaut.

Die Straße Schübergredder ist ausgebaut und mit einem Knick zwischen Gehweg und Fahrbahn versehen.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß ist der Wunsch einiger Hauseigentümer die bisherige Festsetzung Flachdach in geneigte Dächer zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient folgenden Planungszielen:

- a) Erhaltung des Gebietscharakters durch Festsetzung von Art und Maß der Nutzung.
- b) Gestaltungsanforderungen an die nunmehr möglichen geneigten Dächer, unter Berücksichtigung der reizvollen landschaftlichen Situation am Schüberg.
- c) Anpassung der Festsetzungen an den Bestand im westlichen Planbereich.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den Entwurf der Festsetzungen, die in Planzeichnung und Textteil ihren Ausdruck finden.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche im F-Plan und dem vorhandenen Gebäudebestand, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (im Westen) und Reines Wohngebiet (im Osten) unter Beibehaltung der Geschößflächenzahlen ausgewiesen.

Für die Einzelhäuser im östlichen Planbereich bedeutet die GFZ von 0,3 bei durchschnittlich 1.000 qm Grundstücksfläche eine Geschößfläche von 300 qm, sodaß sich im künftigen Dachgeschoß Ausbaumöglichkeiten ergeben.

3.2 Bauweise

Die eingeschossigen Einzelhäuser können zukünftig geneigte Dächer erhalten.

Um der landschaftlichen Situation angemessene Dachgestaltung zu erreichen, wurden hierfür spezielle Textliche Festsetzungen vorgesehen.

Diese bewirken u.a., daß künftige, im Rahmen des Nutzungsmaßes mögliche Erweiterungen mit einem geneigten Dach versehen werden müssen.

Die Gemeinde wünscht ausdrücklich, daß bei Vergrößerungen der jeweiligen Wohnflächen die Dachgeschosse ausgebaut werden, da die ohnehin von der GFZ her möglichen Erweiterungen im Erdgeschoß zu flächiger Verdichtung führen könnte.

Die geneigten Dächer hingegen entsprechen der landschaftlichen Situation und werden in Zukunft das Bild dieses Siedlungsteiles verschönern.

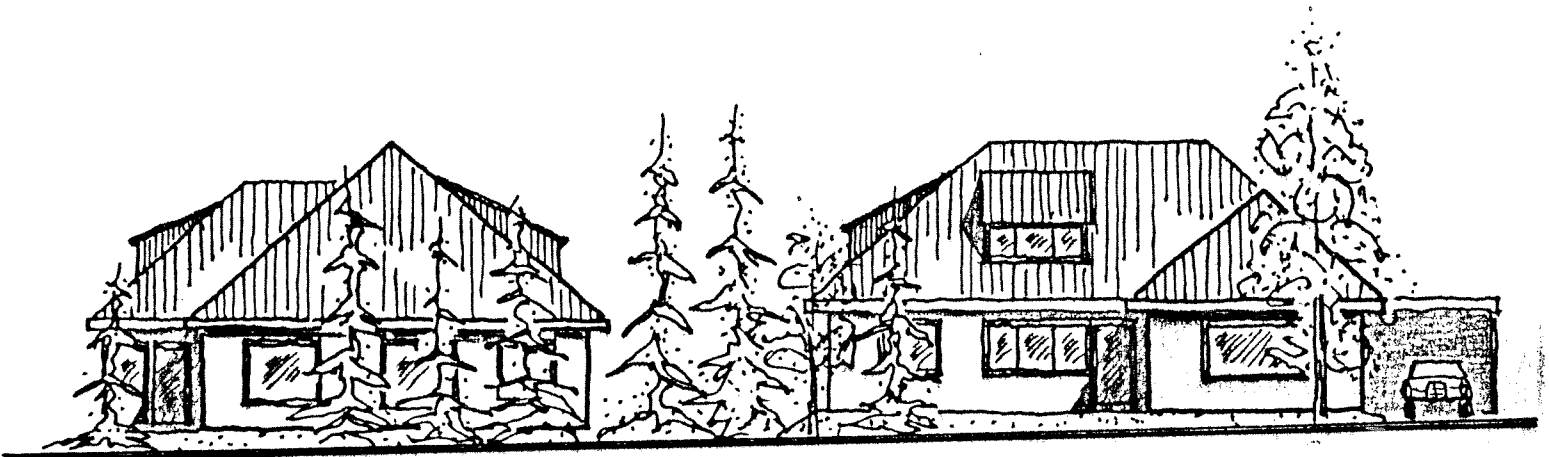
Hierzu wurden während des Verfahrens Einsprüche von den Anliegern der Straße "Am Schüberg" vorgebracht.

Die daraufhin erfolgte Abwägung durch die Gemeindevertretung hatte das Ergebnis, daß die Einsprüche abgewiesen wurden. Der Abwägung lagen detaillierte Bestands- und Gestaltungspläne im Maßstab 1:200 für die künftig mögliche Dachgestaltung zugrunde.

Anhand dieser Pläne war die Beurteilung der künftigen Dachlandschaft möglich. Von einer Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zum südöstlich gelegenen Schüberg kann nicht gesprochen werden.

Im übrigen stellte die Gemeindevertretung fest, daß geneigte Dächer eher der landschaftlichen Situation entsprechen, als die Anfang der siebziger Jahre gebauten Flachdachbungalows.

Die folgende Skizze verdeutlicht die beabsichtigte Gestaltung der Dächer, die im Rahmen der künftigen Festsetzungen möglich ist:



4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die für den öffentlichen Verkehr ausgewiesenen Flächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über den Wulfsdorfer Weg und den Schübergredder.

Die Verkehrsflächen sind in der ausgewiesenen Form vorhanden. Der Knick und die Grundstückszufahrten wurden zur Erhaltung des Bestandes festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

6. BODENORDNUNG

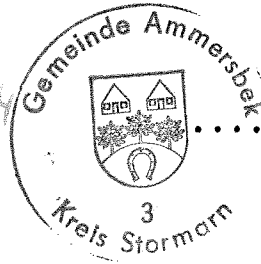
Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen erforderlich.

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...22.11.1983.....gebilligt.

Ammersbek, den 26.09.1984.....



[Handwritten Signature]
.....
(Bürgermeister)