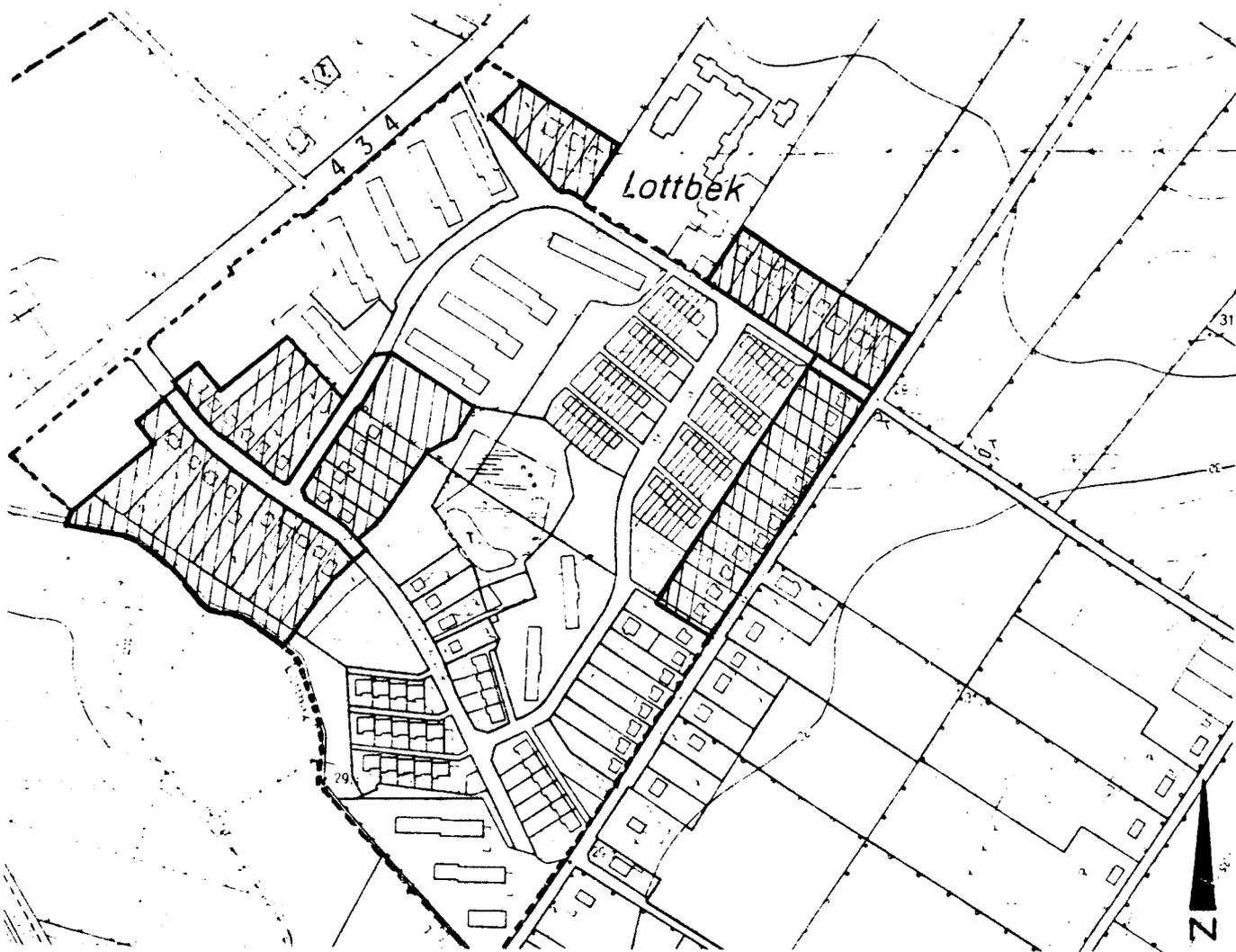


B E G R Ü N D U N G

Zur Satzung der Gemeinde Ammersbek über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ortsteil Hoisbüttel "An der Lottbek"

für die auf dem unten dargestellten Übersichtsplan schraffierten Teilflächen.

1) Lage des Plangebietes - Übersichtskarte 1:5000



2. Aufstellungsbeschuß, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 18. Juli 1981 die Aufstellung der Satzung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung der Satzung für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

Für die Satzung findet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 Anwendung (BGBl. I S. 1753)

### 3. Begründung der Festsetzungen und Planungsabsichten

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1962 wurden auf den zu überplanenden Teilflächen sehr weit zurückliegende rückwärtige Bebauungsgrenzen festgesetzt, die z.T. die volle Grundstückstiefe beinhalten.

Die nicht von dieser Änderung erfaßten Teilgebiete wurden bereits z.T. überplant, oder aber weisen z.T. Baukörper (durch Baulinien) aus.

Auf den überplanten Teilflächen befindet sich eine große Anzahl von Häusern, die nach heutigen Bedürfnissen den geforderten Haus- und Raumgrößen nicht mehr entspricht.

Um die beantragten und aus den vorgenannten Gründen zu erwartenden baulichen Änderungen geordnet zu bewältigen, wurden die bebaubaren Flächen durch hintere und seitliche Baugrenzen gerafft. Die Bautiefe wurde auf max. 18,00 bis 23,00 m begrenzt. Durch diese Maßnahme soll eine Zersiedelung der rückwärtigen Grundstücksteile verhindert werden, der sehr schöne Grüncharakter kann trotz Bebauungsverdichtung erhalten bleiben.

### 4. Art der baulichen Nutzung

Die Gebiete mit vorhandener baulicher Nutzung, wurden als WR I - Gebiete festgesetzt.

Am Teichweg sollen 1 Teilfläche WR II entstehen. Hier müssen Geh-, Fahr-, Leitungsrechte eingeräumt werden.

Die Einzelhausfläche gegenüber, die durch die Teilung der Grundstücke an der Lottbek 1-9 entstehen, sollen ebenfalls durch Geh-, Fahr-, Leitungsrechte erschlossen werden.

Die Einrichtung von Nebenanlagen wurde auf die überbaubaren Flächen mit Ausnahmen beschränkt. (Text Teil B)

Die festgesetzten GRZ-Zahlen von 0,15 - 0,3 und gleichzeitigen GFZ-Zahlen von 0,25 - 0,5 in den WR I und WR II - Gebieten ermöglichen eine angemessene Ausnutzung nach heutigen Bedürfnissen.

Der zu erhaltende Baumbestand beeinträchtigt in keinem Fall die Nutzungsmöglichkeit.

### 5. Gestaltung der Gebäude

Bei dem gewachsenen Siedlungsgebiet, das eine Vielzahl von Einzelgestaltungen aufweist, sollen die Vorschriften der Ziffer 3 (Text B) durch die Verwendung von Steildächern und die Gestaltung der Außenwände, dazu helfen, den jetzigen Charakter zu erhalten.

### 6. Grünanlagen

Entlang des Wanderweges an der Lottbek, wurden die rückwärtigen Grundstücksteile, zur optischen Erweiterung des öffentlichen Grüns mit einer gärtnerisch-gestalterischen Auflage versehen.

Die nördlichen Grundstücksteile, der Grundstücke am Teichweg, die an die Sportanlagen und Außenbereichsflächen grenzen, werden zur besseren Einbindung ebenfalls mit einer Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern versehen.

7. Verkehrsplanung / Ver- und Entsorgungen

An den Straßenecken sind Sichtfreihalteflächen ausgewiesen.

Die Bereiche Verkehrsplanung Fahrverkehr

Ver- und Entsorgung jeglicher Art sind geregelt und werden durch diese Planungsänderung nicht berührt.

Auf dem Flurstück 40/8, wird durch die Gemeinde eine öffentliche Parkfläche für 22 PKW eingerichtet.

Das Plangebiet liegt im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Walddörfer. Für die aus der Sicht des Gewässerschutzes sich ergebenden eventuellen Nutzungsbeschränkungen bzw. Auflagen, beispielsweise bei der Genehmigung für die Lagerung oder Verarbeitung von Mineralöl oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen, bei Straßenbaumaßnahmen im Wassergewinnungsgebiet usw., ist die Hauptabteilung Wasserwirtschaft bzw. die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen.

8. Kosten

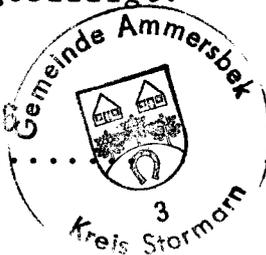
Die Kosten für die öffentlichen Parkflächen am Teichweg, einschließlich der Kosten für Beleuchtung und Entwässerung werden auf

DM 75.000,- geschätzt.

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

Ammersbek, den .....

04. Feb. 1980



*[Handwritten signature]*  
- Bürgermeister -