

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c. Plangebiet

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 14 sieht für das Eckgrundstück Kastanienweg/Bienenweide eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Gemeindezentrum/Pastorat- vor. Diese Planungsabsichten wurden nicht realisiert. Planungsziel der Gemeinde ist nunmehr die Nutzung des Grundstückes als Wohnbaufläche analog zu den angrenzenden Bereichen. In die Planänderung einbezogen wird außerdem das nördlich an die bisherige Gemeinbedarfsfläche angrenzende Wohnbaugrundstück, da auf beiden Grundstücken ein in sich geschlossenes Baukonzept verwirklicht werden soll.

Für das Plangebiet bestehen bereits konkrete Bauabsichten für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Dieses entspricht den Planungsvorstellungen der Gemeinde, so daß mit dieser Bebauungsplanänderung nunmehr die Voraussetzungen für die Realisierung der Baumaßnahme geschaffen werden sollen.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ahrensböök gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan betreibt die Gemeinde Ahrensböök die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes. Geändert wird die Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche. Nach § 8 (3) BauGB geht die Gemeinde davon aus, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

c. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich Ahrensbööks im Einmündungsbereich Bienenweide/Kastanienweg und wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	südliche Grenze Flurstück 19/72
im Osten:	westliche Grenze Flurstücke 19/74, 19/75, 19/76
im Süden:	nördliche Straßenbegrenzungslinie Bienenweide
im Westen:	östliche Straßenbegrenzungslinie Kastanienweg

Die unbebaute Fläche stellt sich als Brachfläche mit vereinzelt unbedeutenden Baum- bzw. Strauchbewuchs dar. Das Plangebiet umfaßt ca. 2650 qm.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Für die geplante Neubebauung ist entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplans für die angrenzend festgesetzten Baugebiete. Um die Wohnruhe und Gesamtgestaltung nicht zu beeinträchtigen und die Bebauungsabsicht mit Wohngebäuden zu unterstreichen, sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Dadurch kann auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen reduziert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,25 deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO und gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Da aus ortsgestalterischen Gründen die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden im Vorgarten nicht gewünscht ist, wird entsprechend § 19 (4) BauNVO für die Anlagen des § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung um 75 % der zulässigen Grundfläche zugelassen.

Die festgesetzte überbaubare Fläche entspricht dem Hochbauentwurf. Als höchstzulässige Zahl von Wohnungen wird je Wohngebäude 1 Wohneinheit in Verbindung mit einer Einliegerwohnung zugelassen. Diese aus dem Ursprungsplan übernommene Festsetzung soll eine massive Einwohnerdichte mit entsprechendem Verkehrsaufkommen von vornherein unterbinden.

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neuplanung zur vorhandenen Bebauung vorzusehen und die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung und Materialien) festgesetzt. Aufgrund der geplanten Hochbauarchitektur wird der zulässige Anteil von Holz in der Fassade auf 60 % erhöht. Analog zu den Festsetzungen im östlich angrenzenden Gebiet werden im Falle der Einfriedung zum Straßenraum nur Hecken zugelassen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Da durch diese Bebauungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht erstmals vorbereitet wird und die Grundflächenzahl gegenüber dem Ursprungsplan sogar reduziert wird, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

c. Erschließung

Die Erschließung der Neubebauung erfolgt über die vorhandenen Straßen Kastanienweg und Bienenweide. In der Bienenweide sind öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorhanden, die seinerzeit offensichtlich auch für die damals geplante kirchliche Nutzung des Eckgrundstücks gedacht waren. Um die Garagen der geplanten Bebauung erreichen zu können, wird ggf. der Fortfall eines Parkplatzes erforderlich. Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Plangebiet und der Umgebung ist dennoch ausreichend.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen des bestehenden Baugebietes.

4. Billigung der Begründung

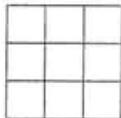
Die Begründung zum B-Plan Nr. 14, 5. Änderung der Gemeinde Ahrensböck wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.12.1999 gebilligt.

Ahrensböck, **8. Feb. 2000**



Wolfgang...
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR STOLZENBERG
ARCHITEKTUR – STÄDTEBAU – LANDSCHAFT

Detlev Stolzenberg
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT