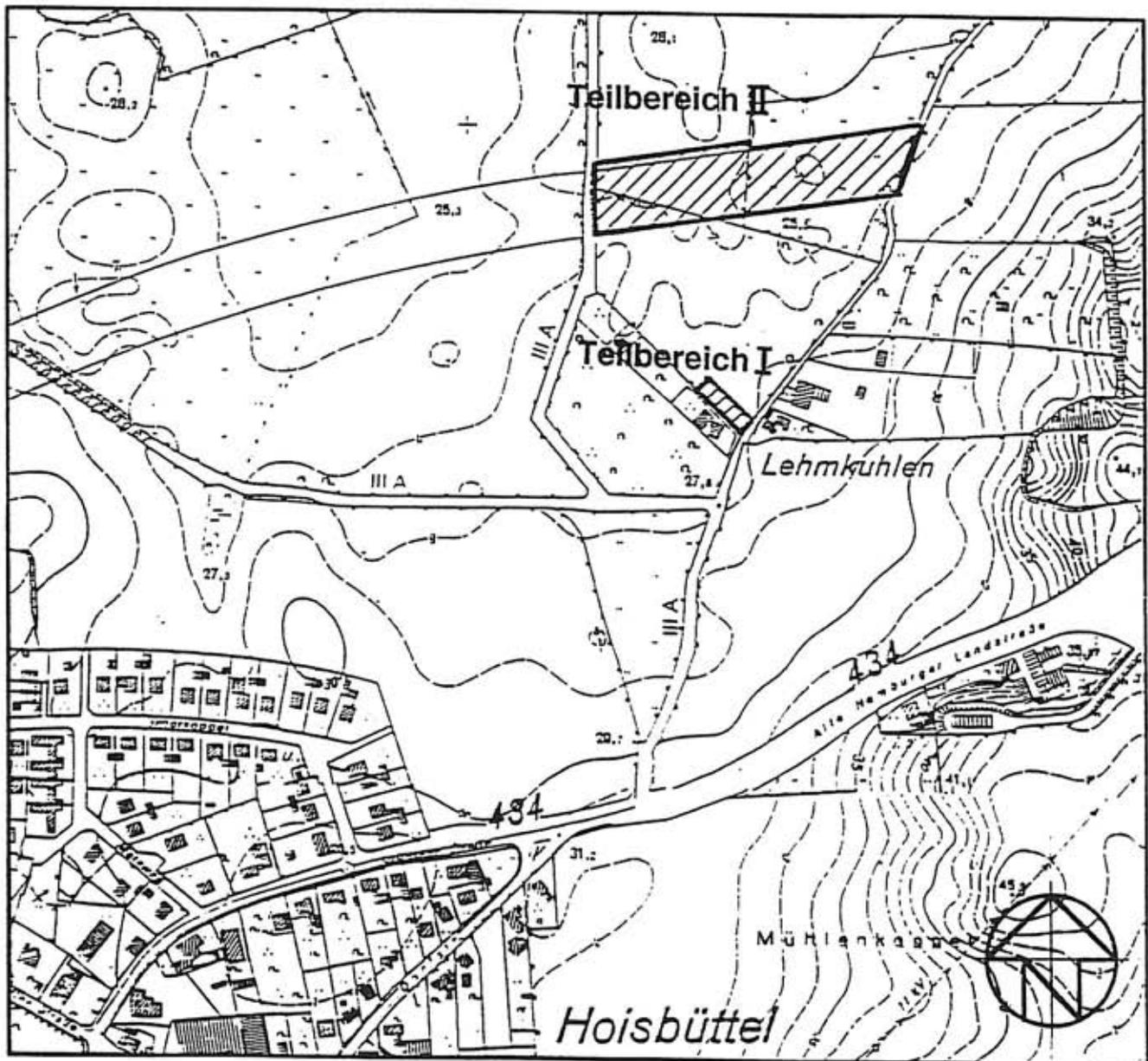


## BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung (Teilbereich I)  
der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Hoisbüttel,  
für das Gebiet Kleingartenfläche "Lehmkuhle"



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Stand: 20.01.1997

Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S.2253)  
zuletzt geändert am 30. Juli 1996 (BGBl I.S.1189)

**Inhalt:**

**1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

1.1 Rechtsgrundlagen

1.2 Bestand

**2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

**3. ENTWICKLUNG DES PLANES**

3.1 Art und Maß der Nutzung

3.2 Erschließung und Gemeinschaftsanlagen

3.3 Grünfestsetzungen

**4. VER- UND ENTSORGUNG**

**5. BODENORDNUNG**

**6. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

## **1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die bestehenden Kleingartenflächen des Kleingartenvereins "Hoisbüttel 1970 e.V.", nördlich der vom B-Plan Nr. 5 bereits überplanten Kleingartenfläche, sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 18.02.1992 beschlossen, für die Flächen "Lehmkuhle" gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl.I S.210), in Kraft getreten am 01.04.1983, den Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung und Ergänzung aufzustellen.

Da der nördliche Teilbereich der Planzeichnung, Teil A, aufgrund einer Stellungnahme eines von der Planung berührten Trägers öffentlicher Belange geändert und erneut öffentlich ausgelegt werden muß, beschloß die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.02.1995 den Bebauungsplan in die Teilbereiche I (südlicher Geltungsbereich) und II (nördlicher Geltungsbereich) zu teilen. Der nördliche heißt zukünftig B-Plan Nr. 5, 1. Ergänzung, (Teilbereich II). Der südliche Teilbereich hat folgende Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung, "Kleingarten Lehmkuhle" (Teilbereich I) für das Gebiet: Flurstück 79/1, teilweise, gelegen nordwestlich der Straße Lehmkuhlen, nordöstlich des bebauten Flurstückes 78/3.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Die Planzeichenverordnung '90 (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung in Oldenburg i.H. beauftragt.

Bearbeitung: Architektur + Stadtplanung, Büro Hamburg, M. Baum, J. Claussen

### **1.2 Bestand**

Der Änderungsbereich umfaßt die Parzellen 1 und 2 nördlich der bestehenden Wohnhausbebauung und wird in der Planzeichnung, Teil A, durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Sie gehören zum Kleingartenverein "Hoisbüttel 1970 e.V.". Auf ihnen befindet sich das Vereinsheim.

Das Gebiet wird über die Straßen Lehmkuhle und Rothwegener Weg erschlossen. Der Anschluß an das Straßennetz der Gemeinde erfolgt durch Anbindung an die Bundesstraße 434.

## **2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Planungsanlaß ist die Bestandssicherung und Ergänzung der Kleingartenflächen gem. Bundeskleingartengesetz, nachdem die Planung einer in diesem Bereich vorgesehenen Trasse für eine Umgehungsstraße aufgegeben wurde.

Der Bedarf an Kleingärten ist nach wie vor vorhanden, da insbesondere im Bereich Lottbek eine große Zahl von Geschoßwohnungen entstanden ist.

Die Aufstellung des B-Planes dient folgenden Planungszielen:

- a) Planungsrechtliche Festsetzung des Bestandes unter städtebaulichen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten
- b) Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen an das Vereinsheim und die Gemeinschaftsflächen.

### 3. ENTWICKLUNG DES PLANES

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für die Festsetzungen, die in der Planzeichnung und in dem Text ihren Ausdruck finden.

#### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Die Kleingärten sind dem gemeindlichen Bedarf (Geschoßwohnungsbau) zugeordnet.

Die folgenden Textpassagen sind zum Teil nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Planes, bleiben jedoch zum Verständnis der gesamten Kleingartenplanung (Teilfläche II) in dieser Begründung enthalten.

Im Text, Teil B, werden die Nutzungskriterien festgesetzt. Gemäß Ziff. 1. dürfen die Grundflächen von Gartenlauben einschließlich der befestigten Terrassenbereiche eine Größe von 24 qm nicht überschreiten. Diese Festsetzung entspricht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG). Die Gartenlauben dienen vorrangig der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Geräten und zum kurzzeitigen Aufenthalt ohne Übernachtung für die Nutzer. Insbesondere darf die Beschaffenheit der Gartenlauben in Bezug auf Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Diese Zielsetzung wird unterstrichen durch die Festsetzung unter Ziff. 4. bzw. 5.. Danach dürfen in den Gartenlauben keine baugenehmigungspflichtigen Heizungsanlagen eingebaut werden und Trockenaborte müssen von außen zugänglich sein. Wasserzapfstellen sollen nur außerhalb der Gebäude installiert werden. Ortsfeste Fernsehantennen sowie Satellitenempfangsschüsseln dürfen auf den Parzellen nicht angebracht werden. Diese Festsetzungen sollen den "Komfort" der Parzellen auf die festgesetzte Zweckbestimmung ausrichten, um von vornherein Mißbrauch einzuschränken. Pro Parzelle ist nur eine Gartenlaube zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Standardformen für Gartenlauben. Danach dürfen eine Firsthöhe von 4,50 m bei Satteldächern und eine Höhe von 3,00 m bei Pultdächern nicht überschritten werden. Diese Mindestfestsetzungen geschehen auch im Hinblick auf ein geordnetes Erscheinungsbild nach außen hin.

Es sind nur geneigte Dächer zulässig, es sei denn, daß eine Dachbegrünung vorgenommen wird. Unter diesen Umständen darf auch ein Flachdach ausgeführt werden. Die Außenwände sind in Holzkonstruktion aufzubauen.

Innerhalb der Parzellen ist die Anlage eines Teiches bis zu 10 qm Größe und 80 cm Tiefe zulässig. Dagegen können Schwimm- und Badebecken, gleich welcher Art, nicht eingebaut werden. In Bezug auf ortsübliche Frischhaltegruben ist die Anlage einer solchen bis zu einer Größe von 2 qm und 50 cm Tiefe zulässig.

Innerhalb des gesamten Planungsbereiches ist gemäß Ziff. 8. des Textes, Teil B, das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen aller Art unzulässig. Dies wird aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage festgesetzt.

Die Einrichtung von Spielhäuschen als zusätzliche bauliche Anlage ist innerhalb der Parzellen gestattet. Dabei sind die Mindestanforderungen der Ziff. 14. im Text, Teil B, zu beachten.

Auf der Parzelle Nr. 1, im Änderungsbereich des B-Planes, Teilfläche I wurde ein Vereinsheim errichtet. Es wird die überbaubare Fläche für das Vereinsheim mit Erweiterungsflächen Richtung Nordosten entsprechend dem derzeitigen Standort festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundfläche von max. 185 m<sup>2</sup> und eingeschossig entsprechend dem Bestand festgesetzt.

### **3.2 Erschließung**

Der Planungsbereich wird im Westen und Osten durch Gemeindewege erschlossen. Im Osten durch den Weg zum sogenannten Wohnplatz "Lehmkuhle", im Westen durch den Rothwegener Weg. Im Süden werden diese beiden Wege durch den Schnakenredder miteinander verbunden. Dem gesamten Kleingartenbereich sind drei Stellplatzanlagen für Pkw's zugeordnet. Zwei davon befinden sich im Westen und Osten des Erweiterungsbereiches, einer innerhalb des Änderungsbereiches (Teilfläche I). Für diesen Bereich ist eine Stellplatzanlage zugunsten des Kleingartenvereins "Hoisbüttel 1970 e.V." mit 17 Pkw -Stellplätzen festgesetzt.

Die Kleingartenparzellen werden über Geh- und Leitungsrechte erreicht. Gemäß textlicher Festsetzung sind alle anderen Zuwegungen zu den Parzellen ausgeschlossen. Es ist insbesondere unzulässig, Zugänge durch die vorhandenen oder anzupflanzenden Knicks oder Pflanzstreifen zu schaffen. Die Geh- und Leitungsrechte sind auch zugunsten der Gemeinde ausgewiesen.

Um die Gestaltung der Erschließungsflächen den Nutzungen des Bereiches anzupassen, sind für die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten im Text, Teil B, Ziff. 12. wasserdurchlässige Materialien festgesetzt. Das gleiche bezieht sich auch auf die Wege zu den Parzellen, die mindestens über 80 % ihrer Breite in wasserdurchlässiger Weise aufzubauen sind.

### **3.3 Grünfestsetzungen**

Der Planungsbereich wird durch vorhandene Knickstrukturen gegliedert. Diese werden in die Planung übernommen und entsprechend festgesetzt.

Im Teilbereich I des B-Plans beeinträchtigt das bestehende Vereinsgebäude den Knickrand des dort vorhandenen Knicks. Insofern beschloß die Gemeinde, einen Ausgleich für den Knickabstandsstreifen zu schaffen. Der vorhandene Knickschutzstreifen wird auf einer Länge von 13,00 m einseitig beeinträchtigt, dafür wird als Ersatzmaßnahme eine Knickneuanpflanzung von 7,50 m Länge am Nordrand des Teilbereiches II vorgesehen.

Zur optischen und ökologischen Aufwertung des gesamten Kleingartengebietes wird die Begrünung der Wände von Gartenlauben und Vereinsheim mit Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.

Für das gesamte Gebiet soll im Änderungsbereich des B-Planes, nordwestlich des Vereinsheimes, auf der bisherigen Parzelle 2 ein Kinderspielplatz eingerichtet werden.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

Ein Anschluß an das vorhandene Schmutzwassersiel existiert nicht.

Innerhalb der Parzelle 1 wird beim Vereinshaus nach den einschlägigen Richtlinien fachgerecht eine Sammelgrube angelegt.

Die Beseitigung der Fäkalien ist im Rahmen der Abwassersatzung der Gemeinde geregelt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch Ausschluß an die vorhandene Leitung in der Straße Lehmkuhlen gegeben.

## **5. BODENORDNUNG**

Für die Verwirklichung der Planung sind keine Grenzregelungen erforderlich. Veränderungen des Bestandes werden in den Pachtverträgen geregelt.

## 6. 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 ..... gebilligt.

Ammersbek, den .....

.....

Bürgermeister