

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 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Bestand
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
3. ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Bauweise
4. VERKEHRSSCHLIESSUNG
 - 4.1 Fahrverkehr
 - 4.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3 Lärmschutz
5. Ver- und Entsorgung
6. Bodenordnung
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG
 - 7.1 Kosten der Erschließungsanlagen
 - 7.2 Finanzierung

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Ammersbek.

X Zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gemeindegebiet im Sinne des § 1 Abs. 3 BBauG hat die Gemeindevertretung am 16.12.1980 beschlossen, einen verbindlichen Bauleitplan Nr. A18 aufzustellen.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek, für den Ortsteil Bünningstedt, der am 10.11.1970 mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein (Az.: 810-812/2-62.12) genehmigt wurde. Nach Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan am 1.8.1973 in Kraft getreten.

Dem B-Plan liegen zugrunde:
Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.76 (BGBl.I.S.2256) geändert durch Gesetz vom 6.7.79 (BGBl.I.S.949).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl.I.S.1763).

Die Planzeichenverordnung S1 (PlanzV S1) vom 30.7.81 (BGBl.I.S.833).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

Gegen den Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.80 wurden von der Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 30.1.81 keine Bedenken erhoben.

1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereichs liegt im Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek.

Die südliche Begrenzung bildet die Bundesstraße 434.

X Die westliche Begrenzung bildet der "Weg zu den Tannen". (im Geltungsbereich des B-Planes Nr. A15).

Im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die östliche Grenze ist gleichzeitig die Gemeindegrenze zur Gemeinde Jersbek. Das Gebiet ist bis auf wenige Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut.

Im westlichen Bereich befinden sich 6 Gartenhofhäuser. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,36 ha und wird über die B-434, den "Weg zu den Tannen" und den "Klein Hansdorfer Weg" erschlossen.

X Ein Kinderspielfeld ist im Westen, im Bereich des B-Plans Nr. A15, vorgesehen.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Erhaltung des Wohngebietcharakters, im Bezug auf Nutzung und Gestalt, bildeten den Planungsanlaß.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient folgenden Planungszielen:

- a) Erhaltung des Charakters des Einfamilienhausgebietes durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- b) Ausschluß von Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- c) Festsetzung der bestehenden Gartenhofhäuser

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 der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche im F-Plan und dem vorhandenen Gebäudebestand, wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet, unter Ausschluß der Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, gem. §4(2)2BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist 31 bebaubare Grundstücke aus, von denen zur Zeit 28 bebaut sind. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 1.000 m². Unter Berücksichtigung des Bestandes wurde eine Geschosflächenzahl von 0,2 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt.

Drei Grundstücke zwischen der B-434 und dem Klein Hansdorfer Weh wurden mit einer GFZ von 0,15 festgesetzt, da sie bei gleicher Parzellenbreite erheblich größere Flächen (1.300 - 1.500 m²) aufweisen wie die Nachbargrundstücke.

Für die vorhandenen Gartenhofhäuser wurden entsprechend der abweichenden Bauweise eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3, bzw. eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

3.3 Bauweise

Für den gesamten Plangeltungsbereich werden eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Dem Gebietscharakter entsprechend ist die Stellung der Gebäude sowie die Wahl der Dachform (jedoch geneigt) freigestellt. Die in der Planzeichnung eingetragenen überbaubaren Flächen orientieren sich am Gebäudebestand.

Die Gartenhofbebauung im westlichen Planbereich wurde gem. § 22(4) BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese Häuser sind ausnahmsweise Flachdächer zugelassen. Dies gilt auch für Nebengebäude und Garagen. Auf den Flurstücken 32/7 und 32/8 wurde das vorhandene Gebäude als Doppelhaus festgesetzt.

4. VERKEHRERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrverkehr

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

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Wohnsammelstraße "Weg zu den Tannen", über die auch das Gebiet des B-Plans Nr. ~~415~~ erschlossen wird.

Im Bereich der Einmündung in die Bundesstraße ist der Kreuzungsausbau vorgesehen, ebenso eine Bushaltestelle, südlich der Kreuzung, an der B-434.

Vom "Weg zu den Tannen" aus, erschließt der "Klein Hansdorfer Weg" den größten Teil der Grundstücke.

8 Grundstücke entlang der Bundesstraße werden direkt von dieser erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht.

Die öffentlichen Parkplätze sind in Längsaufstellung entlang des "Klein Hansdorfer Weges" mit 10 Plätzen ausreichend ausgewiesen.

Vor den erforderlichen Grundstückszufahrten werden die Parkflächen ausgespart. Dieses wird beim Ausbau des Klein Hansdorfer Weges berücksichtigt.

Für die Grundstücke entlang der Bundesstraße können keine Parkplätze in zumutbarer Entfernung ausgewiesen werden. Besucherplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

4.3 Lärmschutz

Die Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 434 beträgt ca. 6.000 KFZ/24h. Aus diesem Grunde sind in den Wohngebieten entlang dieser Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt, wird aus räumlichen und optischen Gründen ein Lärmschutzwall oder -zaun nicht vorgesehen. Diese Maßnahme wäre durch die Unterbrechung infolge einiger Grundstückszufahrten ohnehin wirkungslos.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Flächen vorgesehen. Der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB bei den lärmbelasteten, in diesem Fall nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Seiten der Gebäude ist erforderlich.

Zusätzlich wird eine 10 m breite Schutzbepflanzung vorgesehen, um eine leichte Schallpegelabnahme zu erreichen, und die Staub- und Bleiimmission zu reduzieren und einen Sichtschutz zu bilden.

Der Schutzstreifen soll mit dichtwachsenden Sträuchern, Büschen und Bäumen bepflanzt werden, wobei die Pflanzhöhe zum Gebäude hin ansteigen soll.

Die erforderlichen Grundstückszufahrten in einer Breite von 3,20 m sind hiervon ausgenommen.

Diese Maßnahmen berücksichtigen alle Belange und entsprechen den Ausführungen die die Din 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau (Entwurf April 1976) macht. Dort heißt es unter anderem in der Vorbemerkung:

"Diese Norm enthält Regeln ausschließlich für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebauliche Planung. Die Belange des Schallschutzes müssen in die Gesamtheit der Grundsätze des Städtebaues eingeordnet und damit gegen andere für die Planung erhebliche Belange abgewogen werden (§1 Absatz 4 BBauG). Das kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten, zu einer relativen Zurückstellung der Anforderungen dieser Norm führen. Dann muß aber im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten sichergestellt werden, daß bauliche Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden durchgeführt werden".

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

7.1 Überschlägliche Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen:

Der Ausbau des Klein Hansdorfer Weges ist vorgesehen. Diese Maßnahmen verursachen Kosten in Höhe von ca. 200.000,-- DM.

Die ermittelten Kosten für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 BBauG werden abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anlieger gedeckt.

Der gemeindliche Anteil beträgt voraussichtlich 20.000,--DM.

7.2 Finanzierung

Gem. § 9 Abs. 8 BBauG wird die Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 18. Aug. 1982 gebilligt.

Ammersbek, den 10.05.1984



(Bürgermeister)