

Grünplanerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Diekskamp“

der Gemeinde Ammersbek

Verfahrensstand des B-Plans:

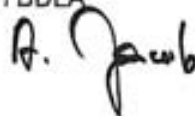
- Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange
- Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit
- Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

Gemeinde Ammersbek

Verfasser:

Landschaftsplanung HESS • JACOB
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt
Tel.: 040/ 521975-0



Bearbeitung:

Angelika Jacob, Dipl.-Ing.

Stand: 16. September 2003

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

1	Planungsanlass.....	1
2	Ausgangssituation.....	2
3	Aussagen des gültigen Grünordnungsplanes	3
4	1. Änderung des B-Plans.....	3
4.1	Geplante Änderungen	3
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	4
5	Geänderte grünordnerische Festsetzungen	5
6	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	7

Abbildungen

Abb. 1	<i>Lage im Raum M. 1 : 25.000.....</i>	<i>2</i>
Abb. 2	<i>Bisher zulässige Versiegelung.....</i>	<i>7</i>
Abb. 3	<i>Zukünftig zulässige Versiegelung</i>	<i>7</i>

Pläne

Entwurf des GOP in der gültigen Fassung verkleinert

Teil B Text (gültige Fassung des GOP)

Entwurf des Grünplanerischen Fachbeitrags in der geänderten Fassung M. 1 : 1.000

1 Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des B-Plans 4 der Gemeinde Ammersbek liegt ein Grünordnungsplan (GOP) aus dem Jahr 1992 vor, der von der Gemeinde beschlossen worden ist. Ein eigenständiges Beteiligungsverfahren war nach dem seinerzeit geltenden LNatSchG noch nicht vorgesehen. Der GOP hat jedoch parallel zum B-Plan ein Beteiligungsverfahren durchlaufen.

Da sich zwischenzeitlich für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches der tatsächliche Bedarf an Nutzungen verändert hat, sollen der B-Plan und der GOP geändert werden. So sollen die ehemals für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Flächen nunmehr einer Reihenhausbauweise zugeführt werden.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,33 ha.

Auch für das geänderte Nutzungskonzept ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Ziele des geltenden GOP
- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen, besonders der Schutz des Redders am Bredenbekkamp
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Durchgrünung des ruhenden Verkehrs
- Einbindung der neuen Nutzungen in das Landschafts- und Ortsbild, besonders die Abschirmung des Baugebietes nach Westen zu den bestehenden Parkplätzen
- Berücksichtigung des Reliefs, besonders die Einhaltung der Geländehöhen zum RHB.

Abschließend wird eine grünplanerische Bilanzierung vorgenommen, auf deren Grundlage der erzielbare Ausgleich, verbleibende Ausgleichsdefizite sowie ggfs. weitergehende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln sind. Dabei ist der geltende GOP zugrunde zu legen.

In Abstimmung mit dem Kreis soll die Änderung der grünordnerischen Inhalte nicht durch eine förmliche Änderung des GOP erfolgen, sondern als Fachbeitrag zum B-Plan und mit diesem das vorgeschriebene Beteiligungsverfahren nach BauGB durchlaufen.

2 Ausgangssituation

Der vom B-Plan 4 überplante Landschaftsausschnitt liegt im äußersten Südwesten der Gemeinde Ammersbek im Ortsteil Lottbek und wird im Südosten von der B 434 (Hamburger Straße), im Nordosten vom Wohngebiet Beekloh/Brennerkoppel, im Nordwesten von der Gemeindegrenze, zugleich Grenze zur FHH und im Südwesten von der Kolberger Straße mit ihren Wohnblocks begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst hingegen nicht den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich des B-Plans, sondern lediglich den von den Änderungen betroffenen nordwestlichen Ausschnitt.



Abb. 1 Lage im Raum

M. 1 : 25.000

3 Aussagen des gültigen Grünordnungsplanes

Der gültige Grünordnungsplan trifft für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen (stichwortartig):

- Die Erschließung sollte vom Diekskamp über eine Wohnstraße erfolgen.
- Das Bebauungskonzept sah zwei I-förmige mehrgeschossige Wohnblocks vor.
- Ein Teil des privaten ruhenden Verkehrs war in einer Tiefgarage untergebracht.
- In einem der entstehenden Höfe ist eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz festgesetzt, die mit Baumreihen gegenüber der geplanten Bebauung einzubinden ist.
- Der ruhende Verkehr sowohl entlang des Diekskamp als auch der Wohnstraße sollte mit Baumpflanzungen durchgrünt werden.
- Die im Bereich des Bestandes vorhandenen Knicks entlang des Bredenbekkamp sowie der Nordwestgrenze sind als zu erhalten festgesetzt.
- Entlang des Redders am Bredenbekkamp ist ein Knickschutzstreifen von 5 m Breite festgesetzt.
- Im von Bebauung frei zu haltenden Streifen entlang der Landesgrenze ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt, welches zwischenzeitlich auch realisiert wurde.
- An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist zur Abschirmung zur vorhandenen Bebauung, insbesondere zum Parkplatz, eine Anpflanzung festgesetzt.

Die Planzeichnung ist durch textliche Festsetzungen konkretisiert (vgl. Anhang).

4 1. Änderung des B-Plans

4.1 Geplante Änderungen

Entsprechend der geänderten Nutzungsanforderungen sollen nun folgende Festsetzungen im B-Plan getroffen werden:

- Die Erschließung erfolgt unverändert vom Diekskamp über eine Wohnstraße, welche allerdings bis an das RHB geführt wird und dort gleichzeitig als Pflegeweg dient.
- Entlang dieser privaten Erschließung wird der ruhende Verkehr angeordnet, der in Form von Carports realisiert werden soll. Eine Tiefgarage ist nun nicht mehr vorgesehen.

- Parallel zur inneren Erschließung sind überbaubare Flächen zur Errichtung von 4 Reihenhauszeilen mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt. Zwischen den Reihenhauszeilen verlaufen schmale Wohnwege zu deren fußläufiger Erschließung.
- Der öffentliche ruhende Verkehr wird (unverändert) entlang des Diekskamp angeordnet.
- Ein Kinderspielplatz wird nicht mehr ausgewiesen, da die zukünftigen Reihenhäuser über private Freiflächen verfügen und zudem die im südlichen Quartier gelegenen Kinderspieleinrichtungen mit genutzt werden können.

Die Knickbestände am Nordost- und Nordwestrand sind unverändert zu erhalten, insbesondere um die Bauflächen in die Landschaft einzubinden. Der dem Knick am Bredenbekkamp vorgelagerte Knickschutzstreifen soll nach wie vor festgesetzt werden, allerdings nur in einer Breite von 4 m¹. Die Fläche für das RHB bleibt unverändert, da es ja auch bereits realisiert ist. Allerdings ragt die Böschungsfäche des RHB abschnittsweise um etwa 1 m in das Baugrundstück hinein und erfordert somit besondere Berücksichtigung bei der Höhenentwicklung der Flächen.

Im Hinblick auf die geringen Grundstückstiefen der Reihenhausgrundstücke soll die ehemals 5 m breite Abpflanzung nach Südwesten nun nur noch in einer Breite von 1,50 m festgesetzt werden.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für die Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den Fortfall der Grünfläche (Kinderspielplatz) ist zu prüfen, ob damit zusätzliche bauliche Ausnutzungen einhergehen, welche zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und infolge dessen des Wasserhaushaltes führen. Betroffen sind – wie auch bereits im Ursprungsplan – zum Teil Böden mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, auf den grabenzugewandten nördlichen Flächen zum Teil aber auch Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, da die Flurabstände des Grundwassers hier geringer als 2 m sind (gemäß Runderlass zur Eingriffsregelung).²

Infolge des Fortfalls der Tiefgarage und des entsprechend höheren Anteils an oberirdisch unterzubringendem ruhenden Verkehr können weniger umfangreiche Baumpflanzungen als bisher vorgesehen werden. Entlang des Diekskamp wird die Anzahl der bisher zu pflanzenden Bäume auch im geänderten B-Plan eingehalten, in der Stellplatzanlage in der privaten Erschließungsstraße hingegen lassen sich keine Baumpflanzungen realisieren.

¹ Die Breite des Knickschutzstreifens entspricht der bestehenden Auszäunung, welche sich wiederum aus den bereits erfolgten Grundstücksteilungen ergeben hat.

² Die seinerzeit erbohrten Grundwasserstände stellen jedoch nur eine Momentaufnahme dar, da die anstehenden Mergel bzw. Sickerwasserstände über Sandadern die genauen Wasserstände mitunter verfälschen.

Die Abpflanzung und Untergliederung zwischen den Bauquartieren (nach Südwesten) fällt deutlich geringer aus.

Das Landschafts- und Ortsbild ist weniger als bisher betroffen, da die zukünftige Bebauung unter der Geschossigkeit der bisherigen zurückbleibt.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich durch die Änderung des B-Plans keine weiteren Beeinträchtigungen.

5 Geänderte grünordnerische Festsetzungen

Die geänderten Festsetzungen des B-Plans machen eine Anpassung auch der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich:

Planzeichnung:

Die Breite des Knickschutzstreifens entlang des Bredenbekkamps wird den tatsächlichen Gegebenheiten (4 m) angepasst.

Die Standorte der Baumpflanzungen im Bereich der Parkplätze entlang des Diekskamp werden an die Anordnung der Parkplätze und der Müllstandorte angepasst.

An der Südwestgrenze des Plangebietes wird eine Anpflanzung von Gehölzen in einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Zur Wahrung des Sichtschutzes zwischen den Reihenhausgärten und den angrenzenden Parkplätzen ist in die Anpflanzung eine dauerhaft begrünte Sichtschutzwand zu integrieren.

Zwischen den Carports entlang des Wohnweges und den angrenzenden Grundstücksgrenzen verbleibt ein Streifen zur rückwärtigen Eingrünung der Carportanlage entsprechend der getroffenen textlichen Durchgrünungsfestsetzung.

Textliche Festsetzungen:

Als zusätzliche Festsetzung wird eingefügt:

- *In die Anpflanzung an der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine dauerhaft begrünte Sichtschutzwand zu integrieren.*

Alle weiteren Festsetzungen des bisher geltenden GOP gelten auch weiterhin. Soweit sie den Änderungsbereich betreffen, werden sie im Entwurfsplan aufgeführt. Dabei wurden die Festsetzungen zum Teil den aktuellen Erfordernissen angepasst. Die textlichen Festsetzungen betreffen folgende Inhalte:

- Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die zu erhaltenden Knicks und den vorgelagerten Knickschutzstreifen
- Vorschriften für Ersatzpflanzungen für festgesetzte Gehölze
- Ausgestaltung von Baumscheiben der Straßenbäume

- Begrünungsvorschriften für Müllstandorte, Carports und Flachdächer sowie ungliederte Wandflächen
- Vorgaben für Einfriedungen zum öffentlichen Raum
- Durch- bzw. Eingrünungsfestsetzungen für Stellplatzanlagen
- Mindestqualitäten und Arten für festgesetzte Anpflanzungen
- Ausschluss wasser- und luftundurchlässiger Materialien
- weitgehende Versickerung des Dachwassers auf den Grundstücken³

Der Vollständigkeit halber werden die im Ursrungsplan festgesetzten und auch weiterhin geltenden Artenspektren für festgesetzte Anpflanzungen nachfolgend noch einmal aufgeführt:

a) Einzelbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus 'Carrierei'</i>	Apfeldorn
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia spec.</i>	Linden-Arten

b) Nachpflanzung in Knicks, flächige Pflanzgebote, Anpflanzungen zum öffentlichen Raum

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

³ Die Versickerung kann z.B. auch im öffentlichen Knickschutzstreifen erfolgen. Die dafür erforderlichen geringen Eingriffe in das Relief und den Boden gefährden die Vitalität des Knicks nicht und sind aus ökologischen Gründen zu tolerieren.

6 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Schutzgut Boden

Zur Berechnung des ggfs. erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Versiegelung zu errechnen und diesen der bisher zulässigen Versiegelung gegenüber zu stellen.

Folgende Versiegelungen waren nach den Festsetzungen des bisherigen B-Plans im Änderungsbereich zulässig und im GOP bilanziert⁴:

Art des Eingriffs	in qm	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche in qm
Wohnbaufläche GRZ 0,4 Überschreitung 50 % bis max. 0,6	7.440	vollversiegelt	4.464
Baufläche gesamt	7.440	—	4.464
Erschließung mit Parkplätzen	700	vollversiegelt	700
Verkehrsfläche, gesamt	700	—	700
BODEN gesamt	8.140	—	5.164

Abb. 2 Bisher zulässige Versiegelung

Art des Eingriffs	in qm	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche in qm
Wohnbaufläche GRZ 0,4 Überschreitung 50 % bis max. 0,6 einschl. der Stellplätze	8.670	vollversiegelt	5.202
Baufläche gesamt	8.670	—	5.202
BODEN gesamt	—	—	5.202

Abb. 3 Zukünftig zulässige Versiegelung

Aus der Gegenüberstellung von bisheriger und zukünftiger Versiegelung wird deutlich, dass mit den geänderten geplanten Nutzungen nur eine um 38 qm größere Versiegelung einhergeht. Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße des Baugebietes wird diese Mehrversiegelung als nicht erheblich eingeschätzt. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden werden daher nicht erforderlich.

⁴ Da die Versiegelung im Bereich des Diekskamp und der hier angeordneten Parkplätze quantitativ unverändert ist, wird diese in den tabellarischen Zusammenstellungen nicht aufgeführt.

Schutzgut Wasser

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert wird und normal verschmutztes Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten wird. Dies ist in die Begründung des B-Plans als Empfehlung aufgenommen und gilt, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen.

Infolgedessen sowie vor dem Hintergrund der nur sehr geringen Mehrversiegelung ergibt sich für das Schutzgut Wasser kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die wesentlichen Gehölzbestände und Anpflanzungen werden auch bei der geänderten Konzeption festgesetzt. Zwar werden im Bereich der privaten Stellplatzanlage Anpflanzungen in nur geringerem Umfang festgesetzt, unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung für die Carports kann ein anteiliger Grünausgleich geschaffen werden, so dass sich gegenüber dem Ursprungsplan insgesamt keine erheblich schlechtere Situation ergibt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch den Erhalt der Gehölzbestände in den Randbereichen des Plangebietes, die Anpflanzungen entlang des Diekskamp sowie an der Südwestgrenze ist eine Einbindung des geänderten Vorhabens in die Landschaft und die Gestaltung eines Ortsbildes gewährleistet. Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

Zusammenfassend ergibt sich durch die Änderung des B-Plans kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf aus Sicht von Natur und Landschaft.

Teil B Text (gültige Fassung des GOP)

1. ERHALTUNGSGEBOTE

- 1.1 Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Anpflanzungen von Arten der Schlehen- Hasel- Knickgesellschaften zu schließen (Zif. 2.7).
- 1.2 Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind ca. alle 7-10 Jahre auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24 (3) LPflegG sind zu berücksichtigen.
- 1.3 Im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume und Knicks sind dauerhafte Höhenveränderungen unzulässig.
- 1.4 Während der Bauzeit sind die Knicks durch Schutzzäune zu sichern.
- 1.5 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen und Grabenüberquerungen sind keine weiteren zulässig.
- 1.6 Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten (1 Mahd/Jahr, frühestens ab August).
- 1.7 Die Gewässerschutzstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten, als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und extensiv zu pflegen (1 Mahd/Jahr, im Spätsommer).

2. ANPFLANZUNGSGEBOTE

- 2.1 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
- 2.3 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- 2.4 Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° von mehr als 20qm Größe sind zu begrünen.
- 2.5 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überstellen. Die Pergolen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 2.6 Fassaden und Fassadenteile, deren Fenster- und Türanteil unter 25 % Wandfläche liegt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- 2.7 Für Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Einzelbäume

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crateagus 'Carrierei'	(Apfel- Dorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia spec.	(Linden- Arten)

Hochstämme, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Nachpflanzung in Knicks, flächige Pflanzgebote, Anpflanzungen zum öffentlichen Raum, öffentliche Grünflächen

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigriffliger Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Gemeine Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filzrose)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Baumarten: Hei. 2 mal verpflanzt 125/150 cm

Straucharten: Str. 2 mal verpflanzt 60/100 cm

Pflanzdichte: 1 Pfl./1qm

c) Anpflanzungen im Gewässerbereich, Ufergehölze

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Salix aurita</i>	(Ohrweide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix fragilis</i>	(Bruchweide)

Baumarten: Hei. 2 mal verpflanzt 125/150 cm

Straucharten: Str. 2 mal verpflanzt 60/100 cm

- 2.8 Als Einfriedung zum öffentlichen Raum sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Sofern seitliche und rückwärtige Einfriedungen erforderlich sind, sind sie als lebende Hecke in einer Höhe bis 1,20 m auszubilden. Maschendraht- und Holzzäune in einer Höhe bis 1,20 m können im Gebiet A als Ausnahme zugelassen werden.
- 2.9 Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen, Hecken oder Sträuchern zu durchgrünen. Dabei ist für jede angefangene drei Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3. FESTSETZUNGEN ZUR MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG

- 3.1 Asphaltierte Decken sind unzulässig.
- 3.2 Gehwege sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig (Ausnahme: Verkehrsflächen auf Tiefgaragen).
Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
- 3.3 Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen.

- 3.4 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
Mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche ist mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.
- 3.5 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen, soweit es sich nicht um Verkehrsflächen handelt, eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,60 m aufweisen und begrünt werden.
- 3.6 Der geplante Rückhaltegraben ist naturnah zu gestalten und mit einer Tauchwand zu untergliedern.

4. BAULICHE NUTZUNG

- 4.1 Im Gebiet B sind Kellergeschosse nicht zulässig.
- 4.2 Im Gebiet B dürfen die Erdgeschoßhöhen maximal 0,50 m von der jetzigen Geländehöhe abweichen.
- 4.3 Nebenanlagen werden ausgeschlossen
im Gebiet A außerhalb der Baugrenzen
im Gebiet B innerhalb der privaten Grünflächen.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- 5.1 Im Bereich der Spielplätze sind nur Einrichtungen aus natürlichen Materialien und Baustoffen zulässig, mit Ausnahme solcher Bauteile, die nur in anderen Bauweisen möglich sind.
- 5.2 Kinderspielbereiche sind zusätzlich durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern.

6. SONSTIGES

- 6.1 Tausalze und tausalzhaltige Mittel dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nicht ausgebracht werden.
- 6.2 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs- und Bodenentseuchungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt.

7. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- 7.1 Die Anpflanzungen sind (entsprechend der Bauabschnitte) in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.
- 7.2 Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend des Baufortschritts im Gebiet A und B anzulegen.

8. ERSATZMASSNAHMEN

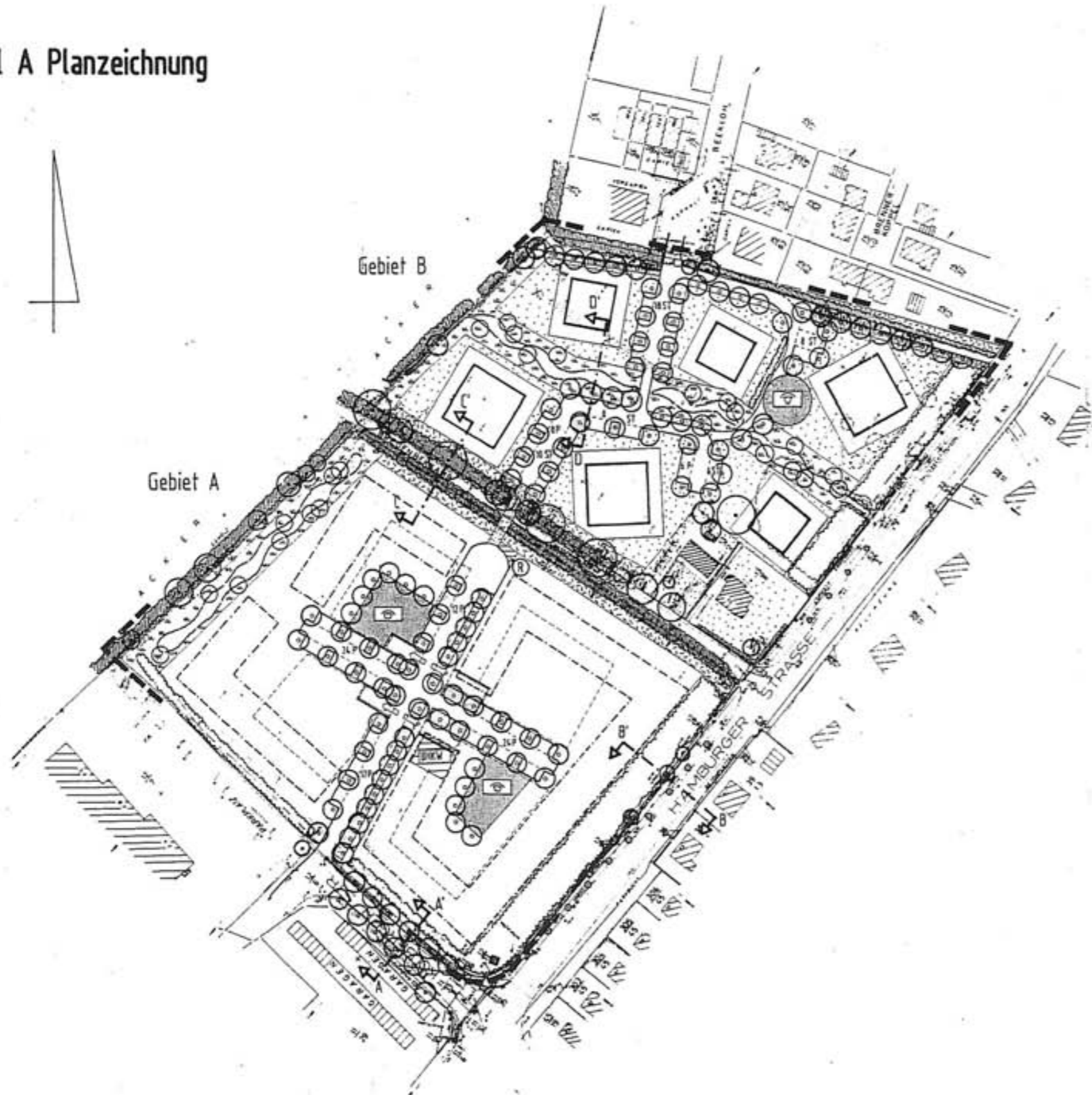
- 8.1 Für die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.
- 8.2 Ort, Art und Umfang der Maßnahmen sind konkretisiert worden und im Anhang zum Erläuterungsbericht dargelegt.

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR. 4 "DIEKSKAMP/LOTTBEK", GEMEINDE AMMERSBEK

ENTWURF

M 1 : 1000 (im Original)

Teil A Planzeichnung



Zeichenerklärung:

- Grenze des Bebauungsplans
- ERHALTUNGSGEBOTE**
- Erhaltung und Pflege von Einzelbäumen, Überhängern
- entfallender Baum, Obstbaum
- Erhaltung und Pflege von Knicks
- Anlage eines Knickschutzstreifens (5m breit), von jeglicher Nutzung freizuhalten
- entfallender Knickabschnitt
- Erhaltung und Pflege von Gehölzbeständen, Hecken
- entfallender Waldbestand
- Erhaltung und Umgestaltung von Gräben
- Anlage eines Gewässerschutzstreifens, von jeglicher Nutzung freizuhalten
- entfallender Graben
- ANPFLANZUNGSGEBOTE**
- Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen
- Anpflanzung und Pflege von Einzelbäumen in öffentlichen Grünflächen
- Anpflanzung und Pflege von standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern
- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Fuß- und Radweg
- Graben zur Rückhaltung und Reinigung von Oberflächenwasser
- BAULICHE NUTZUNGEN**
- geplanter Baukörper / Baugrenze
- Tiefgarage
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche (Wohnstraße)
- Notüberfahrt
- Tiefgaragenzufahrt
- Stellplätze
- öffentliche Parkplätze
- Straßenbegleitgrün
- VER- UND ENTSORGUNG**
- Blockheizkraftwerk
- Standort für Recyclingbehälter
- Lage der Schnitte

Entwurf des GOP in der
gültigen Fassung
(verkleinert)