



Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Planungsgrundlagen
  - 1.3 Bestand
  
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
  
3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF
  - 3.1 Art der Nutzung
  - 3.2 Maß der Nutzung
  - 3.3 Gestaltung
  
4. VERKEHR
  
5. VER- UND ENTSORGUNG
  
6. BODENORDNUNG
  
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Um dem Wunsch nach baulicher Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes nachzukommen sowie die bestehenden Gebäude und das Gebiet in seiner heutigen Nutzung zu sichern und in eine städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB zu führen, hat die Vertretung der Gemeinde Ammersbek am 24. Juni 1986 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 "Beekamp" aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

Das Baugesetzbuch BauGB vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763).

Die Planzeichenverordnung '81 (PlanzV '81) vom 30.07.1981 (BGBl.I.S.833).

Hinweis: Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 01. Dezember 1983.

### 1.2 Planungsgrundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Flurstücke dient die amtliche Flurkarte M 1 : 2.000, die im M 1 : 1.000 neu gezeichnet wurde.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Baum und Partner in Henstedt-Ulzburg beauftragt.

### 1.3 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist ca. 0,9 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Kristallisationspunkt für die bauliche Entwicklung dieses Gebietes war eine Hofstelle an der Hamburger Str. (B-434). Es liegt zwischen den Ortsteilen Hoisbüttel Dorf und Lottbek, ist bereits bebaut und wird neben landwirtschaftlicher Nutzung auch zum Wohnen genutzt.

Umgeben ist das Gebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Nördlich fließt die Bredenbek von Osten nach Westen durch ein eiszeitliches Tunneltal (Landschaftsschutzgebiet).

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Planungsanlaß ist die Sicherung des Bestandes. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll die landwirtschaftliche Nutzung in diesem Außenbereich durch die Möglichkeit baulicher Erweiterungen gefördert werden.

## 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die vorgenannten Planungsziele bilden die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf, der in der Planzeichnung und im Textteil seinen Ausdruck findet.

### 3.1 Art der Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird, dem Flächennutzungsplan folgend, als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit ist der Nutzungsschwerpunkt und die Voraussetzung für die Entscheidung eines Vorhabens festgesetzt. Die Sicherung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes gemäß § 1(5) 7 BauGB ist damit gewährleistet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek (1980/1981) beschreibt die Landschaft als einen geomorphologisch interessanten Raum. Das Bredenbektal zwischen Hoisbüttel und Lottbek ist ein eiszeitliches Tunneltal, das als Grünzone zwischen den Ortsteilen gemäß Regionalplan erhalten werden soll. Insbesondere wird empfohlen, keine weiteren Genehmigungen für Bauten im Außenbereich zu erteilen.

Landschaftsprägend ist die landwirtschaftliche Nutzung unter Erhaltung des engmaschigen Knicknetzes und auch der kleineren Oberflächengewässer. Die Pflege der Landschaft ist durch einen funktionierenden landwirtschaftlichen Betrieb am besten sicher gestellt.

Aus diesem Grunde werden in der Planzeichnung, Teil A, für die notwendigen baulichen Erweiterungen entsprechende überbaubare Flächen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sollen eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicher stellen. Zwischen bestehendem Hauptgebäude und dem Altenteiler Gebäude ist die Hoffläche als teilweise überbaubar festgesetzt. Die traditionelle u-förmige Hoföffnung zur Straße hin soll erhalten werden.

Der Bebauungsplan Nr.8 erfüllt nur die Voraussetzungen für einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.2 BauGB, so daß sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben zusätzl. lida nach § 35 Abs.1 BauGB richtet.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt in diesem Bebauungsplan nicht, da hier keine Baugebiete im Sinne der §§ 2 - 11 BauNVO festgesetzt sind.

In der Planzeichnung, Teil A, ist ein von der Bebauung freizuhaltender Schutzstreifen festgesetzt. Dieser richtet sich nach dem Bundesfernstraßengesetz (§ 9(1)1 FStrG), wonach außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ein Streifen von 20,0 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Der Anschluß der Hofffläche an die Bundesstraße ist in der Planzeichnung festgesetzt, es ist nur diese eine Zufahrt zulässig.

Das Landschaftsschutzgebiet nach § 15 BNatSchG wird nachrichtlich dargestellt. (Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in der Gemeinde Hoisbüttel vom 01.08.1972, Amtsblatt Schleswig-Holstein, AAZ. S.261).

Das anfallende Niederschlagswasser soll bei entsprechend geeigneten Untergrundverhältnissen direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, dadurch soll versucht werden, den Grundwasserhaushalt in dem Gebiet zu stützen.

Wegen der Nähe zur Bundesstraße 434 sind an den Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Die DTV-Belastung beträgt 12.500 PKW/Tag. Im Text, Teil B, Ziff.2 sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

### 3.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich am Bestand. Überbaut sind ca. 1.160 qm. Als maximale Grundfläche (GR) werden 1.300 qm für alle baulichen Anlagen festgesetzt. Das Wohngebäude des landwirtschaftlichen Betriebes ist städtebaulich dominant. Für diesen Bereich ist eine Zweigeschoßigkeit festgesetzt, die maximal ausbaubare Geschoßfläche (GF) beträgt 1.700 qm.

### 3.3 Gestaltung

Um den Charakter der Gebäude in ihrer ländlichen Erscheinung zu erhalten, sind im Text (Teil B) Festsetzungen getroffen, die rote oder braune Vormauerziegel und geneigte Dachformen vorschreiben.

4. VERKEHR

4.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist durch Anschluß an die Hamburger Straße (B 434) sichergestellt. Die erforderlichen Stellplätze (z.B. auch für Besucher) sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

Da sämtliche Erschließungsanlagen vorhanden sind, entstehen der Gemeinde Ammersbek keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 31. März 1992 gebilligt.

Ammersbek, den 10. Nov. 1992



Bürgermeister