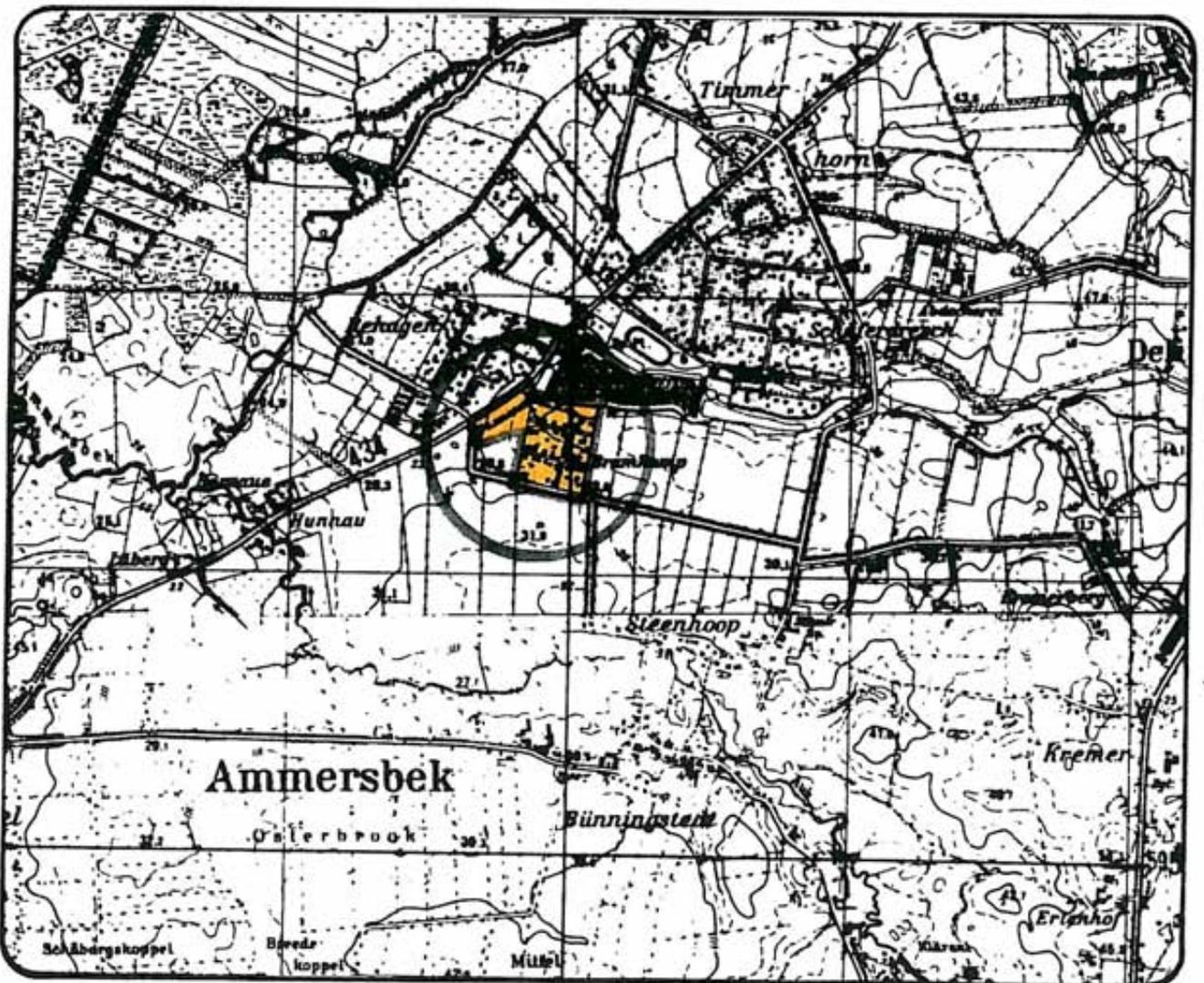


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. A 6,  
— Neuaufstellung —  
der Gemeinde AMMERSBEK, OT. Bünningstedt

Baugebiet : Bramkamp  
Zwischen Alter Landstraße (B 434)  
Timmerhörner Teich und  
Bramkampredder



Übersichtsplan M = 1 : 25.000

PLANUNGSBÜRO  
JÜRGEN ANDERSSEN  
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1  
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand:

**SATZUNG**  
...Ausfertigung

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

---

1. Lage des Baugebietes	Seite 3
2. Grundlage des Bebauungsplanes	Seite 3
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 4
4. Inhalt des Bebauungsplanes	Seite 4
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 5
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 5
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 5
8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	Seite 5
9. Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der Landschaft	Seite 6
10. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 6
11. Sonstiges -Erholungsschutzstreifen- -Kinderspielplätze-	Seite 7
12. Beschluß über die Begründung	Seite 7

## 1. LAGE DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. A 6 der Gemeinde Ammersbek liegt im Süden des Ortsteiles Bünningstedt im Südosten der Bundesstraße 434. Es umfaßt den Bereich Bramkamp.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch die B 434, im Norden durch den Timmerhörner Teich und den Bereich "Achter Damm", im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Westen durch Wohngebiete. Der Bebauungsplan beinhaltet den Altbaubereich der Straßen "Bramkampstieg", "Bramkampweg", "Bramkampletter", "Bramkamp" sowie die Bebauung Südöstlich der Alten Landstraße (B434).

## 2. GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 6 der ehemals selbständigen Gemeinde Bünningstedt (jetzt Bebauungsplan Nr. A6 der Gemeinde Ammersbek) wurde nach seiner Aufstellung im Jahre 1963 durch Erlaß des Herrn Innenministers vom 1. August 1973 - Az. IV 81d - 813/04 - 62.12 (6) - genehmigt.

Die vorliegende Neuaufstellung beinhaltet den Gesamtbereich des bisher gültigen Bebauungsplanes, der den Vorgaben des verbindlichen Flächennutzungsplanes grundsätzlich entspricht.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entlang des Timmerhorner Teiches ist bisher noch nicht durch den verbindlichen Flächennutzungsplan vorgegeben; entspricht jedoch den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. A 6. Diese Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll bei der nächsten Änderung des F-Planes korrigiert werden.

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. A 6 dient eine Abzeichnung der Flurkarte des Katasteramtes Bad Oldesloe. Auf die Darstellung von Höhenschichtlinien wurde verzichtet, da die vorhandenen geringen Höhendifferenzen keine Auswirkungen auf die Durchführung des Bebauungsplanes erkennen lassen.

Als Rechtsgrundlagen gelten:

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949),
- b) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763),
- c) Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24. Februar 1983 (LBO '83) - GVOBl. Schl.-H. S. 86-sowie
- d) die "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV. 81 -) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

### 3. GRÜNDE ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. A 6 sieht großzügig gefaßte überbaubare Flächen, teilweise mit rückwertig möglicher Bebauung vor.

Durch die Neufassung des Planes soll eine Angemessenheit der überbaubaren Flächen sowie der Geschößflächenzahlen, bezogen auf den tatsächlich bestehenden baulichen Bestand erreicht werden. Dabei soll die Möglichkeit zur Bebauung "in zweiter Reihe" weitgehend eingeschränkt werden.

Die Neufassung des Bebauungsplanes soll gleichzeitig den jetzigen Gegebenheiten Rechnung tragen und der heutigen planungsrechtlichen Situation entsprechen.

### 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Neufassung des Bebauungsplanes setzt im wesentlichen den heutigen Bestand innerhalb seines Geltungsbereiches fest und berücksichtigt die tatsächlich angemessene Nutzung der einzelnen Grundstücke. Eine Neubautätigkeit wird nur im geringen Umfang oder als Ersatz für abgängigen Altbau vorgesehen. Eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke wird grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich auf der Parzelle 5/11 ist eine zusätzliche Baufläche vorgesehen, weil hierfür bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Die jetzige Bebauung weist eine Vielfalt verschiedener Gestaltungen von Dachformen, Dachneigungen und Fassadengestaltungen aus. Auch die Art der Einfriedigungen wurde unterschiedlich gestaltet.

Die Vorgaben schränken die Möglichkeit erheblich ein, städtebaulich-gestalterische Festsetzungen zu treffen. Die neuen textlichen Festsetzungen (Teil B) beinhalten daher neben der Festlegung von verkehrstechnischen Einschränkungen und lärmtechnischen Maßnahmen (Immissionsschutz) lediglich Vorschriften über Sockel- und Firsthöhen sowie über die Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen.

#### 5. VER- UND ENTSORGUNG DES BAUGEBIETES

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits vorhanden und damit sichergestellt. Zusätzliche Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich. Lediglich die Sicherstellung des ruhenden Verkehrs ist durch die Schaffung zusätzlicher Parkplätze erforderlich. Ebenfalls sind die durch den Bebauungsplan Nr. A 6 in seiner ursprünglichen Fassung vorgegebenen Wendeanlagen noch nicht erstellt.

#### 6. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES BAUGEBIETES

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. A 6 ist bis auf die Schaffung von Wendeanlagen und zusätzlichen Parkplätzen erschließungsmäßig abgeschlossen.

#### 7. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Inanspruchnahme privater Flächen soll im Wege gütlicher Vereinbarungen erfolgen.

Nur wenn dies nicht oder nur zu für die Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) vorgesehen (Umlegung gemäß §§ 45 ff., Grenzregelung gemäß §§ 80 ff., Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG). Die jeweiligen Maßnahmen ergeben sich aus der entsprechenden Spalte des Eigentümerverzeichnisses.

#### 8. ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Erschließungskosten im Sinne des §§ 127 ff. BBauG fallen an

- |  |                    |
|--|--------------------|
| a) für die Schaffung notwendiger<br>Parkplätze mit ca. | <u>19.000,--DM</u> |
| b) für den Ausbau von 2 Wendean-<br>lagen mit ca.      | <u>36.000,--DM</u> |

Somit entstehen Gesamtkosten in  
Höhe von 55.000,--DM

Gemäß § 129 BBauG trägt die Gemeinde hiervon 10%  
(beitragsfähiger Erschließungsaufwand), d.h. ca.  
5.500,--DM.

Diese für die Gemeinde entstehenden Kosten werden  
rechtzeitig im Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

Die übrigen Kosten werden nach den geltenden Satz-  
ungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt.

#### 9. MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ERHALTUNG DER LANDSCHAFT

Im Bereich des Bebauungsplanes sind überwiegend  
Gartengehölze, Nadelbäume (Fichten) sowie Birken  
vorzufinden. Diese Anpflanzungen sind nach Auf-  
fassung der Gemeinde nicht geeignet, um spezielle  
Erhaltungsgebote durch den Bebauungsplan festzu-  
setzen.

Das Vorhandensein erheblicher Anpflanzungen läßt  
ebenfalls ein Anpflanzangebot nach § 9 Absatz I  
Ziffer 25a BBauG für spezielle Gehölzarten nicht  
zu.

Die Gemeinde geht davon aus, daß die Eigentümer  
der Grundstücke den vorhandenen Grünbestand er-  
halten.

Die entlang der Straße "Bramkampredder" vorhan-  
denen Einzelbäume befinden sich auf öffentlichem  
Grund und damit in Gemeindeeigentum. Die Gemein-  
de ist auf die Erhaltung dieser Bäume bedacht.

Auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek  
vom 25.11.1983 wird hingewiesen.

#### 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

Die Bebauung entlang der Alten Landstraße (B 434)  
wird durch den starken Kraftfahrzeugverkehr erheb-  
lich belästigt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind  
aufgrund der bereits abgeschlossenen Bebauung in  
diesem Bereich nicht möglich.

Durch den Teil B (Text) werden daher im Rahmen der technischen und baulichen Möglichkeiten lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen durch die Verwendung von Lärmschutzfenstern und -türen sowie durch die Festlegung der Anordnung von Räumen, die dauernd vom Menschen bewohnt werden, an lärmabgewandten Seiten der Gebäude getroffen.

Die entlang der B 434 vorhandenen sehr dichten und hohen Hecken ergeben rechnerisch keine Verminderung des Lärms. Trotzdem wird durch den Bebauungsplan hier ein Erhaltungsgebot im Sinne des § 9 Absatz I Ziffer 25b BBauG in Verbindung mit § 9 Absatz I Ziffer 24 BBauG festgesetzt, da diese Anpflanzungen neben dem geringen Lärmschutz doch ein erhöhten Schutz gegen Staub und Abgase erzielen.

#### 11. Sonstiges -Erholungsschutzstreifen-

Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes wird von dem 50 m breiten Erholungsschutzstreifen zum Gewässer "Timmerhorner Teich" nach § 40 LPflegG tangiert. Dieser Schutzabstand beeinträchtigt nicht die vorhandene und zukünftige zulässige bauliche Nutzung der betroffenen Grundstücke. Bei der Errichtung von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Einrichtungen sind Vorschriften nach § 40 Landschaftspflegegesetz (LPflegG) zu beachten.

#### - Kinderspielplätze -

Ein Kinderspielplatz besteht im westlich bzw. südwestlich angrenzenden Bebauungsplanbereich am Bramkampweg (Parz.1/38). Diese Fläche ist entsprechend gekennzeichnet.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. A 6 (Neuaufstellung) ist eine zusätzliche Ausweisung eines Spielplatzes nicht erforderlich, da der vorhandene Platz die Kinder beider Baugebiete aufnehmen kann.

#### 12. BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Diese Begründung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. A 6 der Gemeinde Ammersbek (Ortsteil Bünningstedt) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.03.1975 gebilligt.

Ammersbek, den



*[Handwritten signature]*  
(Bürgermeister)

-----

Ausgestellt durch das PLANUNGSBÜRO Jürgen Anderßen  
Büro für Bauleitplanung und  
Architektur, Rapsacker 8,  
2400 Lübeck 1 (0451/891932)

Aufgestellt am : 7. September 1983  
Geändert am : 21. Mai 1984

04. April 1985 gem. Genehmigungsverfügung vom 29. 01. 1985.

Lübeck, den 18. APR. 1985

*[Handwritten signature]*  
(Planverfasser)