

GEMEINDE AMMERSBEK KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. A 19

- STEENHOOP -

GEBIET: "Bramkampredder" - "Steenhoop", Hausnummern
Bramkampredder Nr. 7 bis 9 und Nr. 8 bis 14
Steenhoop Nr. 1 bis 19 und Nr. 2 bis 24.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr.A19
- Steenhoop -
der Gemeinde Ammersbek

Gebiet: "Bramkampredder" - "Steenhoop", Hausnummern Bramkampredder Nr. 7 bis 9 und Nr. 8 bis 14, Steenhoop Nr. 1 bis 19 und Nr. 2 bis 24.

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr.A19 - Steenhoop -, Gebiet: "Bramkampredder" - "Steenhoop", Hausnummern Bramkampredder Nr. 7 bis 9 und Nr. 8 bis 14, Steenhoop Nr. 1 bis 19 und Nr. 2 bis 24, der Gemeinde Ammersbek wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie seiner zwischenzeitlich durchgeführten vier Änderungen der Gemeinde Ammersbek für den Ortsteil Bünningstedt.

Für die Grundstücke Ziffer 1 und 2 des Bebauungsplanes, in der Nordwestecke des Geltungsbereiches, ist für Teile der Grundstücke die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Es sind dies auf dem Grundstück Ziffer 1 ca. 23 m der rückwärtig liegenden Baufläche und auf dem Grundstück Ziffer 2 ca. 5 m der rückwärtig liegenden Baufläche, die im Flächennutzungsplan nicht als Dorfgebiet (MD) dargestellt sind. Durch entsprechende Festsetzungen ist jedoch sichergestellt, daß diese Grundstücksteile nicht bebaut werden können. Daher sieht die Gemeinde die über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinausgehende Bauflächenfestsetzung Dorfgebiet als vertretbar gering an. Beide Grundstücke sind bereits bebaut.

Die Gemeindevertretung Ammersbek beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.A19 - Steenhoop -, Gebiet: "Bramkampredder" - "Steenhoop", Hausnummern Bramkampredder Nr. 7 bis 9 und Nr. 8 bis 14, Steenhoop Nr. 1 bis 19 und Nr. 2 bis 24, in der Sitzung der Gemeindevertre-

tung Ammersbek am 06. Mai 1981.

Im gleichen Zuge wurde für den Bebauungsplan Nr.A20 - Bünningstedt-Dorf der Aufstellungsbeschuß gefaßt.

Die Gemeindevertretung sieht diese zwei Bebauungspläne (Nr.A19,A20) als eine Planungseinheit an, da hierdurch die alte Dorflage Bünningstedt mit ihren Teilen Bünningstedt und Steenhoop verbindlich überplant werden soll. Die Gründe für die Aufstellung, die Planungsgrundsätze und Vorgaben der Gemeindevertretung gelten für beide Bebauungspläne entsprechend.

Die Teilung in zwei Bebauungspläne erfolgt nur aus technischen Gründen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.A19 - Steenhoop -, umfaßt den westlichen und mittleren Bereich der Dorflage Steenhoop. Der nördliche Teil der Dorflage Steenhoop ist bereits durch den Bebauungsplan Nr.A12 verbindlich überplant. Die beiden Bebauungspläne Nr.A12 und Nr.A19 grenzen aneinander, sodaß hierdurch die Dorflage Steenhoop insgesamt verbindlich überplant wird.

Der Bebauungsplan Nr.A19 - Steenhoop -, beinhaltet im wesentlichen die Bauflächen nördlich der Straßen Bramkampredder und Steenhoop,

, die Bauflächen südlich der Straßen Barmkampredder und Steenhoop, sowie Flächen für die Landwirtschaft und öffentliche und private Grünflächen und als Verkehrsflächen die Straßen Bramkampredder und Steenhoop. Eine Fläche für Entsorgungsanlagen und Teile der Bünningstedter Aue sind gleichfalls Plangebietsbestandteil.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr.A19 - Steenhoop -, der Gemeinde Ammersbek wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der in Rahmenkarten zusammengefaßten Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

2. Gründe und Planungsgrundsätze für die Aufstellung:

Bei den Gebieten der Bebauungspläne Nr.A19 und Nr.A20 handelt es sich um den Bereich der Dorflage Bünningstedt mit ihren Teilen Bünningstedt und Steenhoop. Neben altem Baubestand sind diese Bereiche zwischenzeitlich überwiegend nach § 34 BBauG fast vollständig bebaut worden, lediglich wenige Baulücken lassen noch eine Bebauung zu.

Um diese Bereiche städtebaulich zu ordnen, beschloß die Gemeindevertretung die Aufstellung der betreffenden Bebauungspläne. Durch die verbindliche Überplanung soll der Charakter dieser Baugebiete mit seiner offenen, überwiegend lockeren Bebauung erhalten und eine sich bereits abzeichnende bauliche Verdichtung über das bestehende Maß hinaus vermieden werden. Mögliche, bereits bestehende Nutzungskonflikte, hier besonders zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung, sollen gegeneinander gerecht abgewogen werden. Landschaftspflegerische Belange im Hinblick auf die Nähe zur Bünningstedter Aue sollen als Ergebnis des

Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet Eingang in die vorgesehene verbindliche Bauleitplanung für diese Bereiche finden.

Als Planungsvorgaben wurde festgelegt, daß nach Möglichkeit angemessene bauliche Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden sollen, jedoch eine bauliche Verdichtung

über das bestehende Maß hinaus zu vermeiden ist. Neben der überwiegend eingeschossigen Bebauung soll in bestimmten Bereichen eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Eine Bebauung in zweiter Reihe soll über den geringfügigen Bestand hinaus vermieden werden. Durch entsprechende Festsetzungen sind die zu bebauenden Bauflächen für jedes einzelne Grundstück festzusetzen. Vorhandene Durchblicke in die freie Landschaft zwischen den Baugrundstücken sind nach Möglichkeit zu erhalten. Zur Sicherstellung landschaftspflegerischer Belange ist die vorhandene erhaltenswerte Begrünung, sowie eine vertretbare zusätzliche Begrünung festzusetzen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.A19, - Steenhoop -, umfaßt im wesentlichen Bauflächen als Dorfgebiet festgesetzt, zum Teil mit eingeschränkter Nutzung, in einer Fläche von ca. 3,39 ha, als Verkehrsflächen die Straßen Bramkampredder und Steenhoop mit einer Fläche von ca. 0,45 ha, Flächen für die Landwirtschaft mit einer Fläche von ca. 0,46 ha, öffentliche und private Grünflächen mit einer Fläche von ca. 0,15 ha, die Bünningstedter Aue als Wasserfläche/Bach mit einer Fläche von ca. 0,05 ha, eine Abwasserpumpstation als Fläche für Entsorgungsanlagen mit einer Fläche von ca. 0,02 ha, sowie Flächen mit Erhaltungsgeboten vorhandener Begrünung und Anpflanzgeboten zur Begrünung.

Durch den Bebauungsplan werden insgesamt fünf bisher unbebaute Grundstücke überplant, die als Baulücken anzusehen sind. Es sind dies die Grundstücke Ziffer 5; 10; 16; 23 und 25. Die übrigen Baugrundstücke sind bereits bebaut.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen wird aus den entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes, hier Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 BauNVO

entwickelt und als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich des landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes (Grundstück Ziffer 15) im Nordosten des Plangebietes wird eine eingeschränkte Nutzung festgesetzt, und zwar dergestalt, daß hier gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2, Ziffer 1, "Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude" zulässig sind.

Die Bebauung der Baugrundstücke, mit Ausnahme der Grundstücke Ziffer 15, 17a und 17b ist in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern zu bebauen festgesetzt.

Für das Grundstück Ziffer 15 ist die Bebauung in zweigeschossiger, als Höchstgrenze, offener Bauweise festgesetzt.

Für die Grundstücke Ziffer 17a und 17b ist die Bebauung in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen festgesetzt. Auf diesen beiden Grundstücken ist bereits ein Doppelhaus errichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke ist unterschiedlich auf jedes einzelne Baugrundstück bezogen festgesetzt. Für die bebauten Grundstücke mit eingeschossiger Bauweise, nur mit Einzelhäusern, bzw. Einzel- und Doppelhäusern zu bebauen beinhalten die festgesetzten Geschoßflächenzahlen (GFZ) den vorhandenen Bestand einschließlich einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit. Es sind hier Geschoßflächenzahlen (GFZ) gemäß § 17 BauNVO von 0,15 bis 0,40 festgesetzt.

Für die unbebauten Grundstücke wird die Geschoßflächen-

zahl gleichfalls unterschiedlich festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, daß ca. 200 qm Geschoßfläche je unbebautem Grundstück als ein vertretbares Maß der zulässigen Bebauung anzusehen ist. Es werden daher für die Grundstücke Ziffer 5; 10; 16; 23 und 25 Geschoßflächenzahlen (GFZ) gemäß § 17 BauNVO von 0,16 bis 0,25 festgesetzt.

Für das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück (Grundstück Ziffer 15) ist gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,60 festgesetzt um ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu geben.

Der südliche Teil des Grundstücks Nr. 25 wird im südlichen Bereich als Private Grünfläche - Parkanlage

festgesetzt. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Bebauung auf dem Grundstück sinnvoll zu ordnen und insbesondere aus landschaftspflegerischen Gründen, um den Bereich der Bünningstedter Aue von zusätzlicher Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grunde wird durch Text festgesetzt, daß innerhalb dieser Privaten Grünfläche eine Bebauung jeglicher Art unzulässig ist.

Mindestgrundstücksgrößen werden nicht festgesetzt, da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. A19 bereits überwiegend bebaut ist und aufgrund der getroffenen Festsetzungen keine starke bauliche Verdichtung mehr möglich ist.

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind umfangreiche Festsetzungen getroffen worden. Die Dachformen für die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1 bis 14 und Nr. 16 bis 28 werden als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind hier von 25 Grad bis 48 Grad

Neigung zulässig. Walmdächer sind als Krüppelwalmdach zulässig. Bei Giebelwalmen ist eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigungen zulässig. Für Garagen und Anbauten, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind gegenüber der Dachform des zugehörigen Hauptbaukörpers unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen, sowie Flachdächer zulässig.

Für das Grundstück Nr. 15 werden die Dachformen als Sattel-, Pult- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind von 15 Grad bis 35 Grad Neigung zulässig.

Garagen und Anbauten, sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in ihrer äußeren Gestaltung den jeweiligen Hauptbaukörpern auf dem Grundstück anzupassen.

Auf den Grundstücken südlich der Straßen Bramkampredder und Steenhoop, den Grundstücken Nr. 16 bis 28 darf zur Fassadengestaltung nur Sichtmauerwerk verwendet werden. Untergeordnete Bauteile wie Sockel, Giebel und Brüstungen dürfen in anderen Materialien erstellt werden.

Die konstruktive Höhe der Drepel bei Wohngebäuden wird mit maximal 0,60 m Höhe festgesetzt.

Die zulässigen Sockelhöhen der baulichen Anlagen werden insbesondere aufgrund der starken topographischen Bewegtheit innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken wird nicht festgesetzt.

Eine weitere Gestaltung der Baukörper und die Hauptfirstrichtungen werden nicht festgesetzt, um den Cha-

rakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

4. Erschließungsmaßnahmen:

4.1 Verkehr

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. A19 - Steenhoop -, wird durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen "Bramkampredder" und "Steenhoop" erschlossen. Das Profil der Straßenquerschnitte entspricht nicht dem notwendigen Querschnitt gemäß RAST-E. Es ist daher ein Ausbau in Profilen nach RAST-E in absehbarer Zeit vorgesehen.

Der Ausbau der Straße "Bramkampredder" ist in folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: 0,75 m befestigter Randstreifen, 5,5 m Fahrbahn und ein 2,5 m breiter Rad- und Fußweg auf der Ost-, bzw. Nordseite liegend. Der Ausbau mit einseitigem Fußweg erscheint gerechtfertigt, da lediglich zwei Baugrundstücke auf der Seite ohne Fußweg liegen und die zu erwartenden Kosten für einen zweiten Fußweg in diesem Bereich nicht vertretbar sind, wie auch verkehrliche Belange dies nicht erfordern.

Der Ausbau der Straße "Steenhoop" ist in folgendem Regelquerschnitt vorgesehen: 1,5 m Fußweg, 5,5 m Fahrbahn und 1,5 m Fußweg.

Das rückwärtig liegende Grundstück Nr. 20 wird durch den mindestens 4,5 m breiten "Schulstieg" erschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Dieser Weg dient gleichzeitig als Verbindung zum Ortsteil Bünningstedt, hier insbesondere als Schulweg.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs ist ohne wesentliche Eingriffe in private Belange nicht in ausreichendem Maße zu lösen. Die Gemeinde sieht jedoch von

einer solchen Lösung ab. Lediglich auf den Grundstücken Nr. 5 - 6, 19, 23 - 24 ist die Anlegung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Längsaufstellung festgesetzt. Hierdurch entstehen insgesamt 10 Parkplätze.

4.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch die bestehenden Hauptversorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke in den Straßen Bramkampredder und Steenhoop sichergestellt. Weitere Versorgungseinrichtungen sind nicht vorgesehen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das bestehende zentrale Entsorgungssystem in den Straßen Bramkampredder und Steenhoop zum Klärwerk Ahrensburg sichergestellt. Auf der Ostseite der Straße Bramkampredder befindet sich eine Abwasserpumpstation des zentralen Entsorgungssystems. Diese Pumpstation wird in dem Bebauungsplan entsprechend als Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Abwasserpumpstation festgesetzt.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn - Lauenburg sichergestellt.

4.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Versorgungsträgers Schleswag sichergestellt.

Sollten zusätzliche Versorgungseinrichtungen erforderlich werden sind geeignete Standorte im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger Schleswag festzulegen.

4.6 Versorgung mit Gas

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen in den Straßen Bramkampredder und Steenhoop des Versorgungsträgers Hamburger Gaswerke sichergestellt.

4.7 Telefonversorgung

Der Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Ahrensburg angeschlossen.

5. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn zur optischen Gliederung des Baugebietes und zur besseren Einbindung in die freie Landschaft umfangreiche Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher gemäß § 9 (1) 25a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

Diese Bepflanzung ist durch Gehölzarten vorzunehmen, die dem Charakter der dortigen Landschaft entsprechen und ist auf Dauer zu erhalten. Durch textliche Festsetzung

sind die zu wählenden Arten, sowie die Art und Weise der Bepflanzung festgesetzt.

Als Grundbepflanzung: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere.

Zur Auflockerung mit abfallender Häufigkeit: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, , Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Die Bepflanzung der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Böschungsbewuchs) nördlich vom Flurstück 28/5 bis 7/2 ist in teilweise gelichteten Bereichen neu zu bepflanzen. Es dürfen hierzu nur die vorgenannten Arten verwendet werden.

Für die Uferbepflanzung auf dem Flurstück 27/2 ist die Anpflanzung in Arten des vorhandenen Bestandes auf dem Nachbargrundstück Parzelle 30/1 vorzunehmen.

Weiter wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Stormarn ein größtmögliches Maß an Erhaltungsgeboten im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG für erhaltenswerte Knicks, Uferbewuchs, Böschungsbewuchs und Einzelbäume festgesetzt.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern gemäß § 39b (8) BBauG spätestens drei Jahre nach Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr.A19 - Steenhoop -, abzuschließen.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entspre-

chenden Maßnahmen nach Teil IV und V Bundesbaugesetz (Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG auf der Grundlage eines Preisspiegels (Mittlere Angebotspreise aus laufenden Submissionen) überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb	10.500 DM
B. Verkehrsflächen	312.500 DM
C. Straßenentwässerung usw.	7.000 DM
D. Straßenbeleuchtung	20.000 DM
	<hr/>
	350.000 DM
Planung und Abrundung	30.000 DM
	<hr/>
	380.000 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde Ammersbek gemäß § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 38.000 DM
=====

Entsprechend der vorgesehenen Durchführung der Planung, ein Teilausbau der Verkehrsflächen ist in nächster Zeit vorgesehen, der Restausbau in absehbarer Zeit, werden die benötigten Mittel in den der Durchführung der Planung entsprechenden Haushalten bereitgestellt. Die übrigen 90 % der Erschließungskosten werden anteilig von

den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Im übrigen regelt sich die Veranlagung der Anlieger nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Ammersbek.

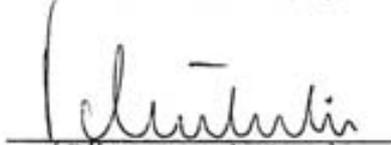
8. Gewässerunterhaltung:

Das Plangebiet wird im Südwesten von der "Bünningstedter Aue" durchflossen. Um eine ordnungsgemäße Unterhaltung dieses Wasserlaufes sicherzustellen ist es erforderlich, entsprechende Geländestreifen entlang dem Wasserlauf zur Gewässerunterhaltung freizuhalten.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. A19 - Steenhoop -, Gebiet: "Bramkampredder" - "Steenhoop", Hausnummern Bramkampredder Nr. 7 bis 9 und Nr. 8 bis 14, Steenhoop Nr. 1 bis 19 und Nr. 2 bis 24, wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Ammersbek am 09. März 1983.



Ammersbek, den 24. Juli 1983


(Bürgermeister)

Stand der Begründung: Dez. 1981 ; Aug. 1982;
geändert gemäß Genehmigungsverfügung des Herrn Landrates
des Kreises Stormarn vom 22. Nov. 1983, Az.: 61/3-62.090
(A19)