



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 im Ortsteil Bünningstedt der Gemeinde Ammersbek im Kreis Stormarn

Stand: Endgültige Planfassung 11.03.1991

Inhalt:

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand
  
2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE
  
3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF
  - 3.1 Art der Nutzung
  - 3.2 Maß der Nutzung
  - 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 3.4 Verbrennungsanlagen
  - 3.5 Grünfestsetzungen
  
4. VERKEHRERSCHLISSUNG
  
5. VER- UND ENTSORGUNG
  
6. BODENORDNUNG
  
7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

## 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek hat am 25.08.1987 beschlossen, im Ortsteil Bünningstedt den Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen. Verbindliche Planungsgrundlage ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek.

Für den Plangeltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S.2665)

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

Als Kartengrundlage für den topografischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Katasterkarte M 1:1.000 des Katasteramtes Stormarn in Bad Oldesloe.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro Baum und Partner, Henstedt-Ulzburg, beauftragt.

### 1.2 Bestand

Das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist insgesamt ca. 2,3 ha groß und wird in der Planzeichnung, Teil A, durch Signatur für den Geltungsbereich umgrenzt. Dieser Bereich war einmal Bestandteil des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr.A 15, wurde aber nicht genehmigt und hat somit keine Rechtskraft erlangt, (im Gegensatz zum übrigen Teil des B-Planes Nr.A 15).

Das Gebiet liegt am nordwestlichen Rand der Siedlungsflächen des Ortsteiles Bünningstedt. Östlich wird es von der Straße Korten Oth, nördlich durch einen Kinderspielplatz und ein Gehölz und südlich durch die Einzelhaus-Wohnbebauung zwischen Dorotheenweg und Heideweg begrenzt (B-Plan Nr. A 17). Westlich grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Plangeltungsbereich ist unbebaut und wird z.Zt. als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

## 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Da der ursprüngliche Bebauungsentwurf (B-Plan A 15) den heutigen Anforderungen an Erschließung, Grundstückszuschnitt und Ausnutzung nicht mehr entspricht, ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteiles der Bebauungsplan Nr. 9 neu aufzustellen.

Das nordöstlich angrenzende Neubaugebiet (ebenfalls Plangeltungsbereich des B-Planes A 15) ist schon mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes A 15 den Erfordernissen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung 1985 angepaßt worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient folgenden Planungszielen:

- a) Verringerung der überdimensionalen Straßenflächen des ehemaligen Entwurfs zum B-Plan Nr. A 15 und Schaffung eines Einfamilienhausgebietes im Charakter der nachbarlichen Siedlungen;
- b) geordnete bauliche Verdichtung auf Grundstücksgrößen mit ca. 600 qm;
- c) eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern und ortstypischen Gestaltungsanforderungen;
- d) Sicherung des vorhandenen Baum- und Knickbestandes als eindeutigen Übergang zur freien Landschaft.

## 3. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

### 3.1 Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 vollständig als Wohnbaufläche aus. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1(3) BauNVO für den Plangeltungsbereich als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Wie im Text, Teil B, Nr. 1 festgesetzt, sind die genannten Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Entgegen der Vorentwurfsfassung wurde die westliche Geltungsbereichsgrenze an den vorhandenen Baumbestand verlegt, so daß eine dreieckige Fläche von ca. 3.200 qm mit vorgesehenen 4 Baugrundstücken entfällt.

### 3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen sind 500 - 850 qm. Mit den festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen errechnen sich maximal mögliche Grundflächen von durchschnittlich 145 qm und maximal mögliche Geschoßflächen von durchschnittlich 195 qm. Im Doppelhaus-Wohngebiet sind die Verhältniszahlen entsprechend der verdichteten Wohnnutzung höher.

### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und deren Anbauten ist durch textliche Festsetzungen, dem Gebietscharakter entsprechend, gewissen Mindestanforderungen unterworfen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die wichtigsten, das Siedlungsbild prägenden Merkmale, wie:

- Art, Farbe und Neigung der Dachhaut
- Material und Farbe der Fassaden
- max. Höhe von Gebäudesockeln, wobei als Sockel eines Gebäudes der gedachte Schnittpunkt von Erdgeschoßfußboden und Außenwand bezeichnet wird.

der individuelle Gestaltungsspielraum bleibt dabei ausreichend groß.

### 3.4 Verbrennungsanlagen

Für Verbrennungsanlagen werden Einschränkungen in Bezug auf die Wahl des Brennstoffes empfohlen. Das Gemeindegebiet ist mit Gas und Strom ausreichend versorgt. Die vorrangige Verwendung von Gas zu Heizzwecken soll, im Hinblick auf die Belange des vorbeugenden Umweltschutzes und des gesetzlichen Auftrags, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, gefördert werden. Insbesondere dem Hinweis, Abfälle aller Art im Haus nicht zu verbrennen, wird in Zukunft vorrangige Bedeutung zukommen.

### 3.5 Grünfestsetzungen

Der Übergang vom bebauten Gebiet zur freien Landschaft wird durch die Neuanlage eines Knicks und Erhaltung von Bäumen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze definiert.

Die Knickanpflanzungen sollen in Form von Knickwällen vorgenommen werden, wobei die Höhe der Wälle zwischen 0,5 und 1,0m sein soll und mit den folgenden Pflanzenarten zu versehen ist.

Gem. Text, Teil B, Nr.3 sind für Knicks folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Himbeeren und Brombeeren (*Rubus idaeus* und *fruticosus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose und Behaarte Rose (*Rosa canina* und *tomentosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*), Pfaffenhütchen (*Eunoymus europaeus*), (Wießdorn (*Crataegus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Heckenkirsche (*Lonicera*).

Diese Vertreter typischer Schleswig-Holsteiner Knickgehölze sollten auch Anhaltspunkt für alle Neuanpflanzungen in privaten Gärten sein.

Der Eingriff in die Natur und Umwelt durch die beabsichtigte Bebauung der heutigen Ackerflächen wird als vergleichsweise gering eingestuft. Der Bereich stellt eine sogenannte Restfläche im ihn umgebenden Siedlungsbereich dar. Durch Beachtung der oben angegebenen Pflanzenarten bei der Bepflanzung der privaten Gärten soll die heimische Flora und Fauna gefördert werden. Außerdem kann durch Begrünungsmaßnahmen von Wand- oder Dachflächen, Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken und ökologisches Bewußtsein der Hauseigentümer im Hinblick auf Verwendung von Pestiziden und Kunstdünger, ein erheblicher Beitrag zum Umweltschutz sein.

Die bestehende Feldzufahrt nördlich des Wohngebietes ist als 9,0 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Sie dient einerseits als "Grünpufferzone" zum nördlich der Geltungsbereichsgrenze gelegenen Kinderspielplatz, und andererseits befindet sich der größte Teil des 11,0 m breiten anbaufreien Waldschutzstreifens innerhalb dieser Grünfläche. Der anzulegende "Knickwall" unterstützt die "Pufferwirkung" und faßt das Wohngebiet räumlich ein.

Die bestehenden Einzelbäume sind in der Planzeichnung, Teil A, gem. § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten dargestellt. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Bäume ist darauf zu achten, daß sie durch Sicherungsmaßnahmen geschützt werden und daß insbesondere Erdarbeiten zum Schutz des Wurzelballens nicht in einem Umkreis von 3,5 m um die Stämme durchgeführt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume in der Wohnstraße gliedern diese und werten gleichzeitig das Wohnen im Randbereich auf. Um diesen Bäumen gute Wachstumsbedingungen zu schaffen, sollen mind. 5 qm um den Stamm herum unversiegelt bleiben.

Gem. § 9 (1) 10 BauGB ist in der Planzeichnung ein 11 m breiter Waldschutzstreifen zur Bebauung festgesetzt. Er ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abstandsfläche ist von Aufforstungen, sonstigem leicht entflammaren Bewuchs, insbesondere Nadelholz oder Heidekräutern und von brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können (gemäß LVO zum Schutz der Wälder, Moore, Heide vom 18.04.1978 GVOBl. Schleswig-Holstein S. 214). Darüber hinaus soll das Waldstück durch einen umgebenden Zaun gesichert werden.

#### 4. VERKEHRSERSCHLISSUNG

Die Verkehrserschließung geschieht über eine neu zu bauende Straße, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist. Diese reine Anliegerstraße soll als Wohnstraße mit einer einheitlichen Mehrzweckfläche neu ausgebildet werden.

Die Grundstücke im nördlichen Bereich sind über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen. Die Verbindung zum Dorotheenweg ist nur fußläufig und durch Verkehrsgrün gestaltet, dient auch als Feuerwehr-Notzufahrt, die durch Überfahrpoller gegen Mißbrauch zu sichern ist.

Für den ruhenden Verkehr sind in der Wohnstraße 16 öffentliche Parkplätze festgesetzt ( $38 \text{ WE} \times \frac{1}{3} = 13 \text{ Stellplätze}$ ).

Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### 5. VER- UND ENTSORUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird im Rahmen der künftigen Erschließung durch entsprechende Einrichtungen sichergestellt. Versorgungsträger sind für Elektrizität (Schleswig) Gasversorgung (Hamburger Gaswerke), Wasserversorgung (Hamburger Wasserwerke).

Die geplante zentrale Abwasseranlage (Schmutz- und Regenwasser) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Für Grundstücke, die nicht an direkt von Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsflächen liegen, sind Mülltonnenstellplätze mit Angabe der Nutzungsberechtigten in der Planzeichnung Teil A festgesetzt; dies betrifft alle Grundstücke, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen sind.

## 6. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarungen vorgenommen werden. Ist die freiwillige Grenzregelung nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde gem. den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BauGB Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

## 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

### 7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Planungsbereich entstehen:

Die Kosten für den anfallenden Erschließungsaufwand (Grunderwerb, Straßenbau etc.) werden auf DM 1.100.000,- geschätzt.

Hiervon wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gem. § 129 BauGB abzüglich der 10 %-igen Kostenbeteiligung der Gemeinde Ammersbek auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Ammersbek durch die Anlieger gedeckt.

### 7.2 Finanzierung

Gemäß § 9 (8) BauGB werden die Mittel zur Finanzierung des gemeindlichen Anteils im Haushalt bereitgestellt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am 26. Feb. 1991.... gebilligt.

Ammersbek, den 28. Mai 1991



(Der Bürgermeister)

*[Handwritten signature]*