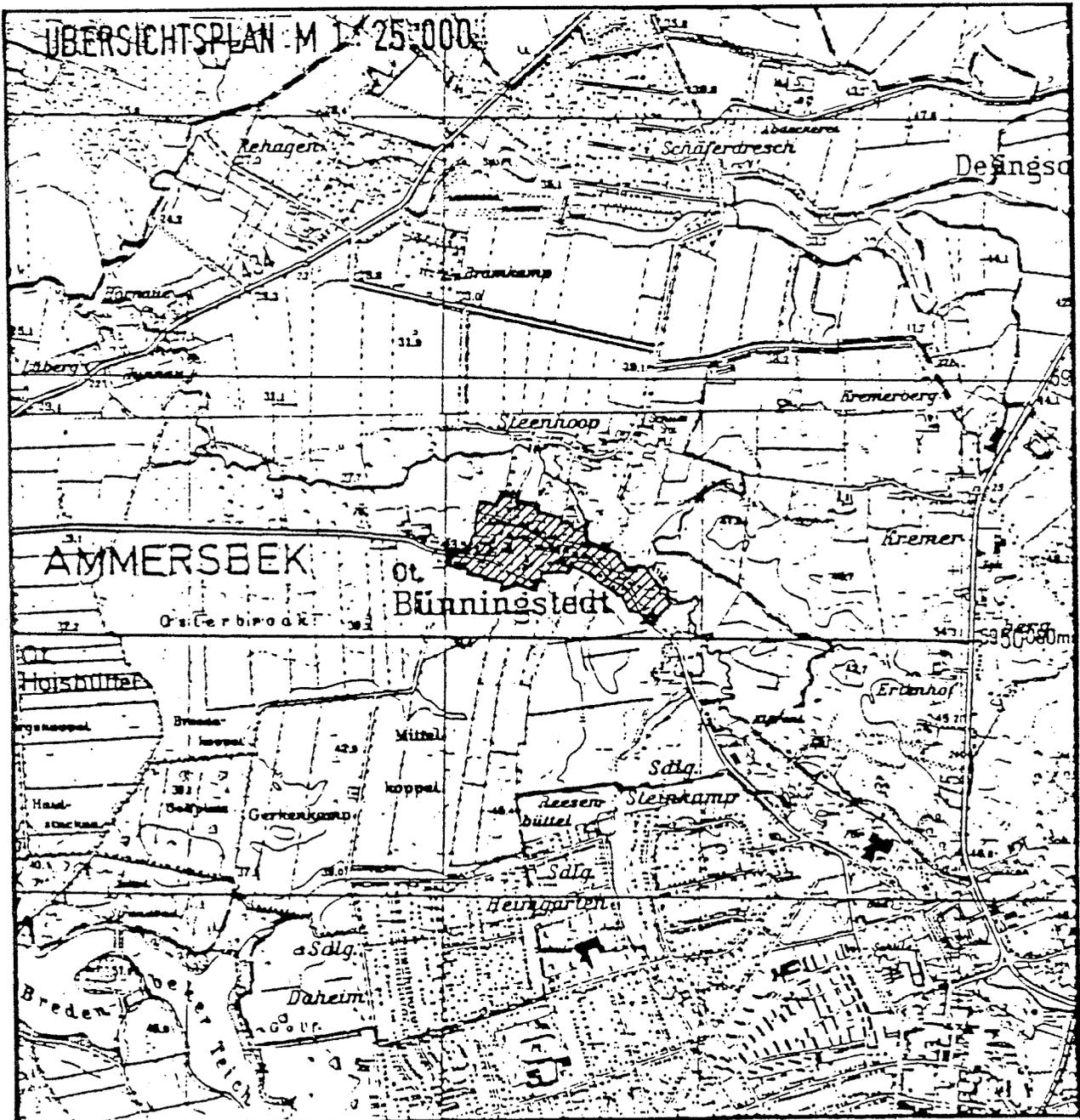


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 7 "Dorf Büningstedt" der Gemeinde Ammersbek im Kreis Stormarn.



Begründung gem. § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I. S. 265).

| <u>INHALT:</u> | <u>SEITE:</u> |
|--|---------------|
| 1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN | 2 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen | 2 |
| 1.2 Bestand | 3 |
| 2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE | 4 |
| 3. ENTWICKLUNG DES PLANES | 4 |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 4 |
| 3.2 Landschaftliche Einbindung und Grünfestsetzungen | 8 |
| 4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG | 10 |
| 4.1 Fahrverkehr | 10 |
| 4.2 Ruhender Verkehr | 11 |
| 4.3 Fuß- und Radwege | 12 |
| 4.4 Lärmschutz | 13 |
| 5. VER- UND ENTSORGUNG | 13 |
| 6. BODENORDNUNG | 13 |
| 7. KOSTEN UND FINANZIERUNG | 14 |
| 7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungs- anlagen im Plangebiet entstehen | 14 |
| 7.2 Finanzierung | 14 |

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek beschloß am 06.05.1981 die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. A20 und A21 für das Gebiet "Dorf Bünningstedt". Diese Bebauungspläne sollten das bereits bebaute Dorfgebiet in seiner zukünftigen Entwicklung den bauleitplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde anpassen.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde während einer öffentlichen Veranstaltung am 16.03.1982 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 15.02. und 15.03.1982 beteiligt.

Im Zeitraum Sommer 1984 bis Herbst 1985 wurde von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH im Auftrage der Gemeinde Ammersbek der Dorferneuerungsplan im Rahmen des Gemeinschaftsprogrammes "Dorferneuerung" des Bundes und der Länder erarbeitet.

Die Gemeindevertretung hat die im Dorferneuerungsplan aufgeführten Maßnahmen in ihrer Sitzung am 25.02.1986 beschlossen. Der Plan lag im April 1986 vor.

Danach wurde das Planverfahren des nunmehr mit Nr. 7 bezeichneten Bebauungsplanes wieder aufgenommen.

Die Entwurfsausarbeitung zur öffentlichen Auslegung nach § 2a Abs. 6 BBauG wurde vom Büro Baum+Partner, Henstedt-Ulzburg durchgeführt.

Verbindlich für die Planaufstellung ist der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Bünningstedt, sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek.

Dem B-Plan liegen zugrunde:

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.'76 (BGBl. I. S. 2256), geändert durch Gesetz vom 18.02.'86 (BGBl. I. S. 265).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.'77 (BGBl. I. S. 1763).

Die Planzeichenverordnung 81 (PlanzV 81) vom 30.07.'81 (BGBl. I. S. 833).

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

Der Bestand wurde vom Vermessungsbüro Grob u. Teetzmann, Ahrensburg im Februar/März 1987 überprüft und der vorhandene Grünbestand eingemessen.

1.2 Bestand

Der Plangeltungsbereich ist insgesamt ca. 15 ha groß und wird in der Planzeichnung Teil A durch Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Es handelt sich um die bebaute Ortslage "Dorf Büningstedt" der Gemeinde Ammersbek.

Das Dorf ist als Hufensiedlung beidseitig der L 225 entstanden. Die Ausrichtung der 6 landwirtschaftlichen Betriebe in Nord-Süd-Richtung ist im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Knicks in der Feldflur bis heute erhalten geblieben.

Jedoch hat durch Umbau der landwirtschaftlichen Anwesen und Auffüllung von Baulücken mit Einfamilienhäusern ein Strukturwandel stattgefunden, der Büningstedt heute als ländliche Siedlung erscheinen läßt, wenngleich durch die verbliebenen Betriebe immer noch der dörfliche Charakter vorherrscht.

Hinzu kommt eine starke vorhandene Durchgrünung und der ständig erlebbare Bezug zur freien Landschaft, insbesondere zur Auen-niederung im Norden des Plangebietes.

Die vorhandenen Gebäude sind in zwei Kategorien zu unterscheiden:

- die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude mit großen Kubaturen in zweigeschossiger Bauweise und traditioneller Formen- und Materialsprache, die als ortsbildprägende Gebäude einzustufen sind;
- die Siedlungsgebäude als eingeschossige Einfamilienhäuser die zum Teil mit ortsuntypischen Gestaltungsmerkmalen ausgestattet sind.

Der vorhandene Dorfanger mit seinem großen Baumbestand wird auch heute noch als Ortsmitte empfunden.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel die vorliegende Dorferneuerungsplanung rechtsverbindlich umzusetzen.

Hierbei sind folgende Überlegungen planungsbestimmend:

Der Charakter des Dorfes mit seiner offenen, lockeren Bebauung ist zu erhalten und eine bauliche Verdichtung über das bestehende Maß hinaus ist zu vermeiden.

Wesentliche Festsetzungen sind zur Gebäudegestaltung und zur Grünplanung zu treffen.

Die Schwerpunkte der Planung beziehen sich auf die Verbesserung des Ortsbildes und auf die Einbindung der Ortsstruktur und deren Siedlungsränder in die freie Landschaft.

3. ENTWICKLUNG DES PLANES

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

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan werden die Baugebiete als Dorfgebiete festgesetzt.

Hierbei wird wegen des Nebeneinanders von Landwirtschaft und Wohnen von der Gliederungsmöglichkeit des § 1 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht.

Es werden die Dorfgebiete nach Nutzungsschwerpunkten unterschieden in MD-Landwirtschaft mit den Nutzungen gem. § 5(2) Nr.1-Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Nr. 2 - Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Nr. 4 - Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse BauNVO und MD-Wohnen mit den Nutzungen gem. §5(2)Nr. 3 - sonstige Wohngebäude, Nr. 5 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 6 - Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen und Nr. 7 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe BauNVO.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden und sich die Bewohner sonstiger Wohngrundstücke aus Geruchsmissionsgründen nur bedingt gegen die zulässigen Betriebe wenden können.

Auf die Nachbarschaftsverträglichkeit der landwirtschaftlichen Betriebe (Intensivviehhaltung) wurde im Rahmen der Aufstellung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 20, Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 in den Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und des Gewerbeaufsichtsamtes Lübeck eingegangen. Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein sagte dazu mit Schreiben vom 24. Mai 1982 folgendes aus: Angesichts der für die als Dorfgebiet festgesetzte Dorflage von Bünningstedt ausdrücklich als wichtigstes Planungsziel angestrebte Vermeidung einer weiteren baulichen Verdichtung und im Hinblick auf die geltende Rechtsprechung, wonach in Dorfgebieten ortsübliche Geruchsemission der landwirtschaftlichen Tierhaltung - soweit sie nicht unzumutbar sind - hingenommen werden müssen, bestehen zu den Festsetzungen des Planentwurfes keine Bedenken. In mittlerer Ortslage sind 3 landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Davon halten die Höfe Flurst. 40/1 u. 49/1 ausschließlich Rindvieh zur Milchproduktion, während der Betrieb Flurst. 50/1 daneben noch einen kleineren Bestand von 20 Zuchtsäuen hält. Daraus errechnet sich nach den Bewertungskriterien der VDI-Richtlinie ein Schweinebesatz von 5 Großvieheinheiten. Es handelt sich somit hierbei um keine Betriebsanlage der Schweineintensivhaltung im Sinne dieser Richtlinie, die eine Mindestabstandsermittlung erst bei einem Schweinebesatz ab 10 Großvieheinheiten vorschreibt.

Die 3 Betriebe in westlicher Ortslage (Flurst. 44/1, 84/9 u. 60/1) halten keine nennenswerten Tierbestände, sodaß insgesamt keine Emissionsschutzabstände gem. VDI-Richtlinie einzuhalten sind.

Um das gewünschte Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft auf Dauer in einem angemessenen Verhältnis zu ermöglichen wird für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Intensivtierhaltungen besonders auf den § 15 BauNVO hingewiesen, der für alle Baugebiete gilt und die Verträglichkeit von baulichen Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung mit der Umgebung beurteilen hilft.

Das heißt bei Nutzungsänderungen der Betriebe in Richtung Intensivtierhaltung, kann es im Rahmen bauaufsichtlicher Genehmigungen zu Einschränkungen der Nutzung kommen.

Vor Erteilen der Baugenehmigung für Wohnbauvorhaben auf den z.Zt. noch unbebauten Grundstücken ist zu prüfen, ob und inwieweit durch entsprechende Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund benachbarter Tierhaltungen gewährleistet sind, bzw. gewährleistet werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Geschößzahlen, Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl bestimmt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich am Bestand und lassen geringfügige Erweiterungen zu. Für die landwirtschaftlichen Nutzungen sind die Flächen großzügiger gewählt, um betriebswirtschaftlich notwendige Erweiterungen zuzulassen.

Sie sind als einzelne überbaubare Flächen je Grundstück festgesetzt, um zu verhindern, daß bei Zusammenlegung von Grundstücken eine dann mögliche zusammenhängende Bebauung entstehen kann. (Einzelhäuser bis max. 50 m). Dies würde der kleinteiligen Bebauungsstruktur und damit dem Planungsziel entgegenstehen. Bei dieser Festsetzung ist die Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung zu beachten (Abstandsflächen). Für Gebäudeteile, die die Baugrenzen überschreiten, gilt Bestandsschutz.

Um auf den unterschiedlich großen Grundstücken eine angemessene Ausnutzung (geringe Erweiterungen) zu ermöglichen, jedoch gleichzeitig den dörflichen Charakter zu wahren, wurden die Grund- und Geschößflächenzahlen unterschiedlich festgesetzt. So erhält z.B. ein 800 qm großes Grundstück auf dem ein normales Einfamilienhaus steht, eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 während auf dem benachbarten 1.500 qm großen Grundstück mit einem ähnlich großen Einfamilienhaus eine GRZ von 0,1 und eine GFZ von 0,2 festgesetzt wird.

Die Geschößzahlen sind entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die Abgrenzung des Maßes der Nutzung gem. § 16 BauNVO erfolgt mit dem Planzeichen 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung. Dieses Planzeichen wird auch zur Nutzungsgliederung ($MD_L + MD_W$), jedoch mit größeren "Punkten" verwendet.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Firstrichtungen orientieren sich am Bestand, Für Baulücken werden die Firstrichtungen so gewählt, daß die Dachflächen traufseitig zur freien Landschaft zeigen.

Das anfallende Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) soll bei entsprechend geeigneten Untergrundverhältnissen direkt auf dem Grundstück zur Versicherung gebracht werden, um den Grundwasserhaushalt in dem Gebiet zu stützen.

Zwölf ältere Gebäude sollen aufgrund ihrer individuellen, ortsbildprägenden Gestalt (dörflicher Charakter) in ihrer äußeren Form erhalten bleiben. Dies entspricht auch dem Dorferneuerungsplan. Daher erfolgt für diese Gebäude die Erhaltungsfestsetzung gem. § 172 BauGB. Es handelt sich im wesentlichen um landwirtschaftliche Gebäude (Hofstellen), die aufgrund ihrer Kubaturen und handwerksgerechten Mauerwerksbauweisen im Zusammenhang und auch als Einzelgebäude das Ortsbild und das Landschaftsbild prägen. Sie sind von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung. Die Festsetzungen nach § 39h BauGB richten sich nicht nur nach den Wünschen der Gemeinde, sondern auch nach den Interessen der Eigentümer, um entsprechende Maßnahmen auch durchführen zu können.

In diesen Fällen werden Baulinien festgesetzt, um die typischen reizvollen Hofflächen zwischen Straße und Gebäude zu erhalten.

Zur Umsetzung des Dorferneuerungsplanes gehören im wesentlichen auch Maßnahmen zur gestalterischen Verbesserung der Gebäude und der befestigten Grundstücksflächen. Daher werden umfangreiche gestalterische Festsetzungen im Text Teil B getroffen. Sie dienen der Anpassung an traditionelle Bauformen und dorftypische Gestaltungsmerkmale; insbesondere auch der Einfügung von Neubauten ins vorhandene erhaltenswerte Ortsbild.

Die Gestaltungsfestsetzungen beziehen sich dabei auf die wichtigsten ortsbildprägenden Merkmale.

Es sind:

- Form, Material und Farbe der Dächer
- Material und Farbe der Fassaden
- Formate und Gestaltung der Fenster
- Material der Türen und Tore
- Form, Material und Farbe von Garagen
- Format und Material von befestigten Geh-, Fahr- u. Hofflächen

Bei diesen Mindestfestsetzungen wurde berücksichtigt, daß die dörfliche Material und Farbvielfalt (z.B. farbige Blech und Holzverkleidungen) auch bei Neubauten im begrenzten Umfang möglich sein soll, sodaß der individuelle Gestaltungsspielraum ausreichend groß bleibt. Ortsuntypische Bauten wie z.B. weißverputzte Flachdachbungalows sind damit ausgeschlossen. Die Festsetzung Pkt. 6.2. Text (Teil B) betrifft alle versiegelten Grundstücksflächen. Durch die Kleinteiligkeit und natürliche Materialien soll ein ödes Erscheinungsbild von Zufahrten und Zuwegungen und Hofflächen vermieden werden. Die festgesetzte Materialauswahl schließt geschlossene Asphaltdecken und gegossene Betondecken außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Bei großen Hofflächen, wie sie vor allem von landwirtschaftlichen Betrieben benötigt werden, können aus betriebswirtschaftlichen und umweltschützenden Gründen (z.B. gegen Versickerung von Gülle), in Absprache mit der Gemeinde, Ausnahmeregelungen beziehungsweise Befreiungen von dieser Festsetzung getroffen werden. Das Gleiche gilt für außergewöhnlich große, befestigte Grundstücksflächen (größer als 100 qm) soweit hier eine besondere Härte durch zu große finanzielle Belastung des Eigentümers besteht.

3.2 Landschaftliche Einbindung und Grünfestsetzungen

Der Grünplanung kommt bei der Dorfbildgestaltung besondere Bedeutung zu. Die lockere Bebauung in Verbindung mit durchgrünten Freiflächen wie Nutzgärten, Obstwiesen und Hauskoppeln, sowie Einzelbäume am Straßenrand und als Hauseingangsbäume bestimmen das Ortsbild.

Darüberhinaus ist die Eingrünung der Ortsränder durch standortgerechte, knickähnliche Laubgehölze vorzusehen.

Zur Sicherung des wertvollen Baumbestandes werden vorhandene Knicks und Einzelbäume durch Festsetzung in der Planzeichnung gem. § 9(1)25b BBauG als "zu erhalten" gekennzeichnet. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Bäume ist darauf zu achten, daß sie durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt werden.

Insbesondere sind Erdarbeiten in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

Um auch in den Straßenräumen die Begrünung zu intensivieren, werden im Bereich der Dorfstraße anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt.

Um für die Einzelbäume gute Wuchsbedingungen zu schaffen, sollen die Flächen um den Stamm, die sogenannten "Baumscheiben", mit mind. 5 qm unversiegelt bleiben. Das heißt, daß insbesondere auf befestigten Hofflächen, die "Baumscheiben" nicht mit Platten oder Pflaster abgedeckt werden, sondern das Erdreich zur Belüftung und Bewässerung der Wurzelbereiche offen bleibt. Ein Bepflanzen dieser Flächen mit bodendeckenden Gewächsen ist möglich.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knickanpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern binden die Bebauungsränder in die freie Landschaft ein.

Knickanpflanzungen sollen in Form von "Knickwällen" vorgenommen werden. Die Höhe der Wälle soll zwischen 0,5 und 1,0 m sein und mit den im Text (Teil B) Pkt. 6.3 aufgeführten Pflanzenarten bepflanzt werden.

Die im Text genannten Vertreter typischer Schleswig-Holsteinischer Knickgehölze sollen Anhaltspunkt für alle Neuanpflanzungen und Pflanzgebote im Geltungsbereich sein und somit auch Vorbild für Pflanzungen in privaten Gärten.

Die öffentliche Grünfläche im Ortsmittelpunkt, der sogenannte "Dorfanger", ist nach einem zur Zeit in Arbeit befindlichen Gestaltungsplan des Büros E.D. Hess, Norderstedt anzulegen.

Daher wurden im Bebauungsplan nur die Mindestzahl von anzupflanzenden Bäumen und eine Mindestteichfläche im Text Teil B festgesetzt.

zusätzlich ist eine Fläche für 20 Parkplätze vorgesehen, die in dem Zusammenhang gärtnerisch eingepaßt werden soll, z.B. in Form von Rasengittersteinen.

Das südlich des Feuerwehr-Gerätehauses befindliche Flurstück 53/1 wird im Rahmen dieser Bauleitplanung als öffentliche Grünfläche, Parkanlage festgesetzt. Das hier stehende Ehrenmal innerhalb einer kleinen Parkanlage wird in seinem Bestand gesichert. Diese kleine Fläche ist aus der gebietsübergreifenden Darstellung "gemischte Baufläche" des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Flächennutzungsplan beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist durch die Festsetzung öffentliche Parkanlage in ihren Grundzügen nicht berührt.

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind gem. § 8(2) BBauG. aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ammersbek entwickelt. Im übrigen ergibt sich die Notwendigkeit der Darstellung aus dem festgesetzten Geltungsbereich. Der Landschaftsraum nördlich der Dorfstraße ist im Landschaftsplan der Gemeinde Ammersbek von 1981 als besonders schützenswertes Niederungsgebiet hervorgehoben. Für die im B-Plan festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich sind die besonderen Anforderungen des Landschaftsplanes zu beachten.

Öffentliche Kinderspielflächen werden nicht ausgewiesen, da in dem Dorfgebiet ausreichend Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken sowie in den verkehrsberuhigten Flächen und in der umliegenden Landschaft vorhanden sind.

4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

4.1 Fahrverkehr

Das Dorf wird durch die Ortsdurchfahrt der L 225 geprägt. Die maßstäbliche Gestaltung der "Dorfstraße" ist besonders wichtig, da sich Bünningstedt als Straßendorf entwickelt hat. Der Wechsel zwischen Bebauung, Freiflächen und Einzelbäumen ist ortsbildprägend.

Gepflasterte Hofflächen, dicht an der Straße stehende Nebengebäude und Feldsteinmauern sollen erhalten bleiben.

Nach der Ausbauplanung des Straßenbauamtes Lübeck wird die Ortsdurchfahrt neu gestaltet.

Die Fahrbahn der Landesstraße 225 wird innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen von Bünningstedt in einer Breite von 6,00 m ausgebildet.

Durch die Herstellung von beidseitigen zur Fahrbahn gehörenden Pflasterstreifen an den Ortseingängen von Bünningstedt erscheint die bituminöse Fahrbahn der Landesstraße 225 optisch auf 4,90 m eingeeengt. Auf der Südseite wird ein kombinierter Geh- und Radweg von 2,50 m

Breite angelegt.

Im Bereich der Remisen wird der Geh- und Radweg auf 2,00 m und die Fahrbahn der Landesstraße 225 auf 5,50 m eingeengt.

Mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Betriebe ist je Grundstück nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Die Lage der Zufahrten ist entsprechend dem Bestand in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Einmündungen des Bramkampredderzund und des Schneiderbergs sind entsprechend den Vorschlägen des Dorferneuerungsplanes, bzw. der in Aufstellung befindlichen Ausbauplanung besonders zu gestalten.

Der Schneiderberg und der Amtsweg wird wegen der geringen Profiltbreiten als Mischfläche (verkehrsberuhigter Bereich) dargestellt.

Eine Verbreiterung der Verkehrsfläche ist wegen der geringen Belastung (13 Anlieger + 2 landwirtschaftliche Betriebe) nicht erforderlich.

Die Wege haben lediglich Erschließungsfunktion und dienen dem landwirtschaftlichen Nutzverkehr.

Im Bereich der Einmündung des Schneiderberges in die Dorfstraße zwischen den Flurstücken 49/1 + 48/3 wird das vorhandene Wegeprofil entsprechend den Erschließungsgrundsätzen festgesetzt. Die ursprünglichen Flurstücksgrenzen stimmen mit dem schon jetzt so befahrenen Weg nicht überein und werden lediglich dem Bestand entsprechend dargestellt.

Darüberhinaus werden einige Flächen mit Geh- und Fahrrechten, zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen, festgesetzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Abgesehen von 20 öffentlichen Parkplätzen auf dem Dorfanger, können im Verlauf der L 225 wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse keine zusätzlichen Parkplätze angeboten werden. Insgesamt ist damit jedoch ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen vorhanden, zumal davon ausgegangen werden kann, daß Besucher der Grundstücke an der Dorfstraße auf den jeweiligen Grundstücken Platz finden. Dies gilt insbesondere für die Hofflächen der landwirtschaftlichen Betriebe. Im Bereich des Amtsweges und des Schneiderberges werden jeweils, wo es die örtlichen Verhältnisse zulassen, 3 Parkplätze festgesetzt, sodaß sich eine Gesamtzahl von 26 öffentlichen Parkplätzen ergibt.

Gem. des Runderlasses des Innenministers vom 16.06.1978 über Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen, wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wie folgt nachgewiesen:

| | | |
|---------------------------------------|---|-------|
| 63 Grundstücke sonstiges Wohnen | = | 63 St |
| 6 Landwirtschaftliche Betriebe | = | 6 St |
| 1 Fläche für Gemeinbedarf. Feuerwehr. | = | 5 St |
| | | <hr/> |
| | | 74 ST |
| | | ===== |

Da es sich bei dem Ort Bünningstedt um Agrarfunktion als Hauptfunktion handelt, sind 25 % der Pflichtstellplätze nachzuweisen. Ausgewiesen werden 26 Parkplätze, das entspricht 35 %.

4.3 Fuß- und Radwege

Im Zuge des Ausbaus der L 225 wird beidseitig ein Fußweg angelegt, wobei dieser an der Südseite mit einem Radweg kombiniert wird, sodaß damit die Radwegeverbindung im Zuge der L 225 zwischen Ahrensburg und Hoisbüttel auch im Ortsteil Bünningstedt geschlossen wird.

Die beiden Ortsteile Bünningstedt und Steenhoop werden durch einen wassergebundenen Fußweg durchs Hunnautal miteinander verbunden.

Die Einmündung im Dorf Bünningstedt liegt östlich der Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr und wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert.

Im Amtsweg und Schneiderberg ist die gleichberechtigte Benutzung aller Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

4.4 Lärmschutz

Die Verkehrsmenge auf der Dorfstraße beträgt ca. 4.000 KFZ/24 h. Aus diesem Grunde sind in den Gebieten entlang dieser Straße Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da es sich um bereits bebaute Grundstücke handelt, wird aus räumlichen und optischen Gründen ein Lärmschutzwall oder -zaun nicht vorgesehen. Diese Maßnahme wäre durch die Unterbrechung infolge einiger Grundstückszufahrten ohnehin wirkungslos und würden das Ortsbild zerstören.

Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Flächen vorgesehen.

Es ist der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB bei den der Dorfstraße zugewandten Gebäudefronten vorzusehen. Das gleiche gilt auch für die seitlichen Gebäudefronten bis zu einer Tiefe von 30 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Die Anordnung der Fenster von Schlafräumen an den der Dorfstraße zugewandten Gebäudeseiten ist unzulässig.

Diese Maßnahmen berücksichtigen alle Belange und entsprechen den Ausführungen, die die Din 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau (Entwurf April 1976) macht.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluß an die vorhandenen Netze und Einrichtungen bereits sichergestellt.

6. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendigen Grenzregelungen sollen im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden.

Ist die freiwillige Grenzregelung nicht zu erreichen, so beabsichtigt die Gemeinde gem. den §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen oder zu enteignen.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

7.1 Überschlägige Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde Ammersbek beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plan-
gebiet entstehen:

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

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

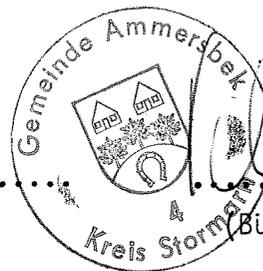
Darüberhinaus entstehen Kosten aus den Maßnahmen der Dorferneuerung.

7.2 Finanzierung

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek am ^{23. April 1969} gebilligt.

Ammersbek, den ~~30. Juni 1969~~



[Handwritten signature]
(Bürgermeister)