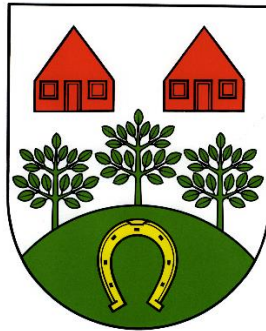


Stand: Dezember 2024

Infoblatt der Gemeinde Ammersbek



Wegweiser für Bauinteressierte

Gemeinde Ammersbek
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek

www.ammersbek.de
bauamt@ammersbek.de

Tel. 040/ 605 81-0
Fax. 040/ 605 81-115

1. Ein Grundstück suchen und kaufen

Die Suche und der Kauf eines geeigneten Baugrundstücks erfolgen grundsätzlich auf dem freien Immobilienmarkt über Zeitungsanzeigen, Internetplattformen oder Immobilienmakler.

Die Gemeinde Ammersbek verfügt über keine eigene Gebäudewirtschaft und vermittelt oder verkauft keine eigenen Grundstücke.

2. Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit prüfen

Als Grundbesitzer sowie Käufer oder Kaufinteressent können Sie sich zunächst beim Bauamt der Gemeinde Ammersbek erkundigen, ob das Grundstück nach gültigem Planungsrecht und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist. Des Weiteren kann erfragt werden, an welche Vorgaben Sie sich bei einer potenziellen Bebauung halten müssen.

Hier sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgebend. Die Bebauungspläne der Gemeinde Ammersbek sind unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Ammersbek/karte>

Zuständige Mitarbeiterinnen im Bauamt der Gemeinde Ammersbek:

Frau Conradi - Bauleitplanung

Tel. 040 / 605 81 -164

veronika.conradi@ammersbek.de

Frau Exner - Bauordnung

Tel. 040 / 605 81 -161

meret.exner@ammersbek.de

Allgemeine Anfragen an das Bauamt richten Sie bitte an das Funktionspostfach:

bauamt@ammersbek.de

Zuständige Mitarbeiterin zur Einsicht in Bauakten der Gemeinde Ammersbek:

Frau Bute – Bauverwaltung

Tel. 040 / 605 81 -163

anja.bute@ammersbek.de

Einsichtnahme in Akten nur mit vorheriger Terminvereinbarung.

3. Baugenehmigungsverfahren

Wenn Sie als Bauherrin oder Bauherr bauliche Anlagen errichten wollen, brauchen Sie eine Baugenehmigung, sofern die Anlage nicht genehmigungsfrei im Sinne des § 61 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) ist.

3.1. Bauvoranfrage und Bauantrag

Eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag sind derzeit 3-fach in Papierform bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Stormarn einzureichen. (Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung kann sich dies ändern. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an untengenannte Mitarbeiterinnen des Kreises Stormarn.)

Zuständige Mitarbeiterinnen der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Stormarn:

Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils:

Frau Jörß

c.joerss@kreis-stormarn.de

Gebäude F (Mommsenstraße 14), 1. Obergeschoss, 23843 Bad Oldesloe

Tel. 04531 / 160 – 1331

Bauvorhaben im Außenbereich:

Frau Kraus

b.kraus@kreis-stormarn.de

Gebäude F (Mommsenstraße 14), 1. Obergeschoss, 23843 Bad Oldesloe

Tel. 04531 / 160 - 1294

Aktuelle Antragsformulare beziehen Sie bitte über den Kreis Stormarn:

<https://www.kreis-stormarn.de/service/lvw/formulare/index.html?fb=9&fd=15>

3.2. Genehmigungsfreistellung

Das Bauordnungsrecht gewährt die Möglichkeit einer Genehmigungsfreistellung für bauliche Anlagen kleiner und mittlerer Größe gemäß den Anforderungen von § 62 Absatz 1 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO). Der Antrag hierzu ist dreifach in Papierform bei der Gemeinde Ammersbek einzureichen.

Zuständige Mitarbeiterinnen im Bauamt der Gemeinde Ammersbek:

Frau Conradi - Bauleitplanung

Tel. 040 / 605 81 -164

veronika.conradi@ammersbek.de

Frau Exner - Bauordnung

Tel. 040 / 605 81 -161

meret.exner@ammersbek.de

Das entsprechende Antragsformular beziehen Sie bitte über den Kreis Stormarn:

<https://www.kreis-stormarn.de/service/lvw/formulare/index.html?fb=9&fd=15>

3.3. Isolierte Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen

Auch wenn Sie ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß § 61 LBO planen, kann es notwendig sein einen sogenannten isolierten Antrag auf Befreiung, Ausnahme oder Abweichung zu stellen. Dieser ist jeweils vorhabenbezogen und unter Angabe der Festsetzungen von denen befreit oder abgewichen werden soll, zu stellen. Hierzu reichen Sie bitte einen formlosen, begründeten Antrag mit Anlagen, aus denen das Vorhaben sowie die Notwendigkeit für den Antrag klar ersichtlich sind (je nach Vorhaben, z.B. zeichnerische Darstellung der Überschreitung von Baugrenzen, Berechnung der GFZ, GRZ, o.ä.) ein. Der Antrag ist dreifach in Papierform bei der Gemeinde Ammersbek einzureichen.

Zuständige Mitarbeiterinnen im Bauamt der Gemeinde Ammersbek:

Frau Conradi - Bauleitplanung

Tel. 040 / 605 81 -164

veronika.conradi@ammersbek.de

Frau Exner - Bauordnung

Tel. 040 / 605 81 -161

meret.exner@ammersbek.de

4. Baumbestand auf Grundstücken

Viele Bäume im Gemeindegebiet sind per Satzung geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung gefällt werden. Informationen zum Baumschutz finden Sie hier:

www.ammersbek.de > Bürgerservice > Bürgerinformationen > Baumschutz

<https://www.ammersbek.de/buergerservice/buergerinformation/baumschutz.html>

Zuständige Mitarbeiterin im Bauamt der Gemeinde Ammersbek:

Frau Marr-Klipfel – Umweltangelegenheiten

Tel. 040 / 60581 -167

katharina.marr-klipfel@ammersbek.de

Antragsformular zur Ausnahme/Befreiung von der Satzung zum Schutze des Baumbestandes:

https://www.ammersbek.de/lvw_docs/forms/60/60_167/Faellantrag_Baumschutz_2013.pdf

5. Erschließung

Die Erschließung umfasst die Gesamtheit von baulichen Maßnahmen und der rechtlichen Regelungen zur Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten eines oder mehrerer Grundstücke (Grundstücksererschließung).

Ohne ausreichend benutzbare Erschließungsanlagen, die Gebäude an den öffentlichen Straßenverkehr und Abwasserentsorgungsanlagen anschließen, ist ein Baugrundstück nicht bebaubar. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Erschließung besteht nicht.

Bei keinem direkten Zugang zum Grundstück ist ggf. das Eintragen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Form einer Baulast notwendig. Das Baulastenverzeichnis wird beim Kreis Stormarn geführt.

Zuständige Mitarbeiterin für Baulasten beim Kreis Stormarn:

Frau Korinth

baulastauskunft@kreis-stormarn.de

Tel.: 04531/ 16016-88

5.1. Verkehrliche Erschließung

- Antrag auf Herstellung einer Baustellenzufahrt
- Antrag auf Herstellung einer Grundstückszufahrt
- Antrag auf Erteilung eines Aufgrabescheins

Die vorab gelisteten Antragsformulare finden Sie hier:

<https://www.ammersbek.de/buergerservice/formulare/index.html?fd=0&fb=5>

Zuständiger Mitarbeiter bei der Gemeinde Ammersbek:

Herr Krüger – Wegewart

Tel. 040/60581 - 162

joachim.krueger@ammersbek.de

5.2. Technische Erschließung

5.2.1. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Antragsformular zur Grundstücksentwässerung (Einleitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser in das Kanalsystem) sowie ein Muster zur Darstellung der Grundstücksentwässerung finden Sie hier:

<https://www.ammersbek.de/buergerservice/formulare/index.html?fd=12&fb=5>

Zuständiger Mitarbeiter bei der Gemeinde Ammersbek:

Herr Schulze –Tiefbau

Tel. 040 / 60581 -166

stephan.schulze@ammersbek.de

Das Satzungsrecht zum Nachlesen finden Sie hier:

https://www.ammersbek.de/rathaus_politik/ortsrecht/oeffentliche-einrichtungen.html

Anträge zur Versickerung von Niederschlagswasser (Einleitung in das Grundwasser durch Versickerung oder in ein oberirdisches Gewässer) beziehen Sie bitte über den Kreis Stormarn: <https://www.kreis-stormarn.de/kreis/fachbereiche/besondere-ordnungsangelegenheiten/wasserwirtschaft/dezentrale-grundstuecksentwaesserung.html>

Zuständige Mitarbeiterin des Fachdienstes Wasserwirtschaft beim Kreis Stormarn:

Frau Maksimovic

Tel. 04531/ 160 10 95

wasserwirtschaft@kreis-stormarn.de

Kreis Stormarn

Der Landrat

Fachdienst Wasserwirtschaft/ Untere Wasserbehörde

Mommsenstraße 11

23843 Bad Oldesloe

5.2.2. Wärmeplanung

Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung wird geprüft, in welchen Gebieten in der Gemeinde Wärmenetze möglich sowie sinnvoll sind. In der Gemeinde Ammersbek befindet sich dieser Prozess zum aktuellen Zeitpunkt (Dezember 2024) noch in einem frühen Anfangsstadium. Ob ein Wärmenetz tatsächlich realisiert wird, hängt neben den technischen Voraussetzungen auch maßgeblich von seiner Wirtschaftlichkeit ab.

Zuständige Mitarbeiterin im Bauamt der Gemeinde Ammersbek:

Frau Marr-Klipfel – Umweltangelegenheiten

Tel. 040 / 60581 -167

katharina.marr-klipfel@ammersbek.de

5.2.3. Zuständige Versorgungsunternehmen

Die entsprechenden Leitungsauskünfte können sie oftmals auch digital in den Onlineportalen der Anbieter einholen.

Abwasser

Gemeinde Ammersbek
Am Gutshof 3
22949 Ammersbek
Herr Schulze –Tiefbau
stephan.schulze@ammersbek.de
Tel.: 040/ 605 81 - 166

Für Teilbereiche im Ortsteil Lottbek:
Hamburger Stadtentwässerung AöR
Billhorner Deich 2
20539 Hamburg
servicecenter@hamburgwasser.de
Tel.: 040/ 78 88 22 22

Trinkwasser

Hamburger Wasserwerke GmbH
Billhorner Deich 2
20539 Hamburg
servicecenter@hamburgwasser.de
Tel.: 040/ 78 88 22 22

Strom- / Gasversorgung

Schleswig-Holstein Netz AG
Netzcenter Ahrensburg
Kurt-Fischer-Straße 52
22926 Ahrensburg
leitungsauskunft@sh-netz.com
Tel. 04102/49 4–21 11

Fern- und Nahwärme

E.ON Energy Solutions GmbH
Fernheizwerk Lohbrügge
Havighorster Weg 10
21031 Hamburg
energy.solutions@eon.com
Tel.: 0800 7711821

HanseWerk Natur GmbH
Schleswag-HeinGas-Platz 1
25451 Quickborn
kundenservice@hansewerk-natur.com
Tel.: 040/ 23 78 27 325

Telekommunikation

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fackenburger Allee 31
23554 Lübeck
Tel.: 0800 33 01903

Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH
Schweriner Straße 90
23909 Ratzeburg
Tel. 04541/807-145

Vodafone GmbH
Amsinckstraße 61
20097 Hamburg
Tel.: 040 / 39838 - 8010

Versatel Linientechnik (1&1)
Nordstraße 2
24937 Flensburg
Tel.: 0800 8040200

Global Connect GmbH
Wendenstraße 377
20537 Hamburg
Tel.: 0800 5455667

Willy.tel GmbH
Hinschenfelder Stieg 6
22041 Hamburg
Tel.: 0800 - 333 44 99