

# Satzung der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7

Für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße und westlich der Lübecker Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2016 folgende Satzung der Gemeinde Ammersbek über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7, für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße und westlich der Lübecker Straße, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

## Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



## Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen [GHmax] durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)**  
3.1 Dacheindeckungen:  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
3.2 Fassaden:  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassade nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Farben zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.  
3.3 Nebenanlagen:  
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Materialien an Dach und Wand zulässig.  
Für Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von maximal 15° zulässig.  
3.4 Oberirdische Lagerbehälter:  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zulässig.
- Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Grundfläche als Höchstmass, z.B. 650 m²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N., z.B. 35,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>		
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
<b>GEBÄUDEGESTALTUNG</b>		
	Geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 15 - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	maximal zulässige Dachneigung, z.B. 15°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Abgrenzung der Gebäudehöhe, der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

## 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.
	Baum, vorhanden
	Baum, künftig fortfallend
	Hecke, künftig fortfallend
	Böschung, künftig fortfallend
	Bebauung, künftig fortfallend

## 5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schallschutz, welche in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 unter der Ziffer 2. im Text - Teil B festgesetzt wurden, behalten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 weiter Gültigkeit. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 6. Grünordnung (§ 9 Abs. Nr. 25b BauGB i.V.m. BNatSchG)

Erhalt von Bäumen:  
Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.  
Hinweis: Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
Die als Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Hecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Hinweise

**Artenschutz:**  
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.  
Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

### Baumschutz:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt zusätzlich die Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutz des Baumbestandes vom 06.10.2011.

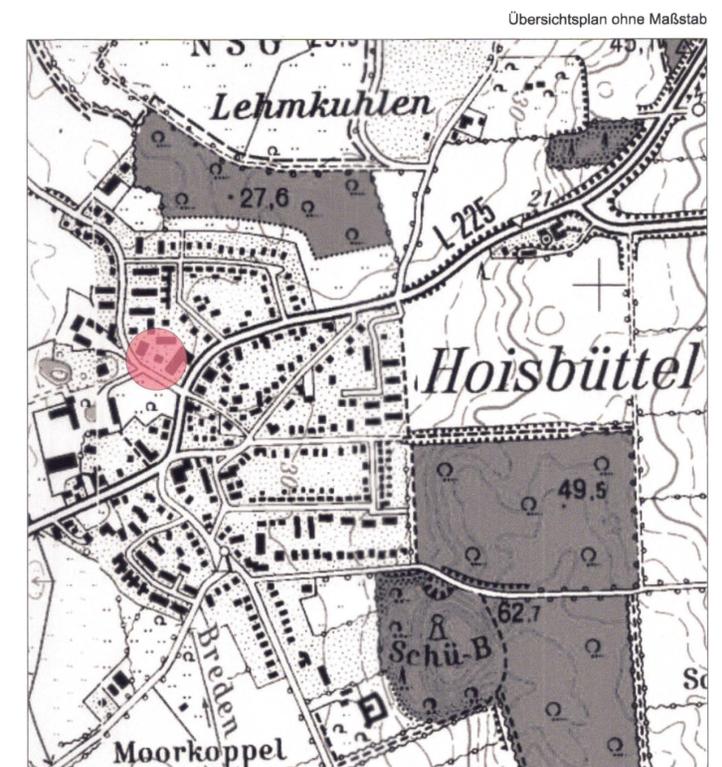
### Einsichtnahme der DIN 18920:

Die DIN 18920 sowie Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999) können ergänzend zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 beim Amt der Gemeinde Ammersbek während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.10.2015. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.05.2016 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.05.2016 durchgeführt.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.07.2016 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.09.2016 bis 06.10.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.08.2016 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Ammersbek, den 26. APR. 2017... Siegel
- Ammersbek, den 22. 12. 16... Siegel
- Ammersbek, den 26. APR. 2017... Siegel
- Ammersbek, den 26. APR. 2017... Siegel
- Ammersbek, den 1. 1. MAI 2017... Siegel



## Satzung der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B7

Für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße und westlich der Lübecker Straße

Bearbeitung: 30.05.2016, 06.07.2016, 26.10.2016

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 • 24118 KIEL • FON 0431 864899-0 • FAX 864899-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

### GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS:	REGEL-VERFAHREN	VORHABEN- UND ERSCHLEISS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (3) BauGB)	VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLAN DER INNENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	§ 3(1) BauGB	§ 4(1) BauGB	§ 4(2) BauGB	§ 3(2) BauGB	§ 1(7) BauGB