

# SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B11, 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1 : 1.000

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. <b>WA1</b> Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ = 0,4 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. GR = 750 m <sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
o Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
GL max. 20 m Gebäudehöhe max. 20m	§ 22 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) 2 BauGB
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Knickschutz</b>	§ 9 (1) 10 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	§ 9 (1) 12 BauGB
hier: Regenrückhaltung	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
privat, Zweckbestimmung Spielplatz	
offen, Zweckbestimmung Weg	
<b>Wasserflächen</b>	§ 9 (1) 16 BauGB

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
hier: Entwicklung Dauergrünland (vgl. textl. Festsetzung 3.1)	
<b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>	§ 9 (1) 24 BauGB
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu der Lärmquelle Hamburger Straße gem. textlicher Festsetzung 4.1	
Lärmschutzwand, gem. textlicher Festsetzung 4.2, Nr. 1	
Festverglaste Fenster im 1. und 2. Obergeschoss, gem. textlicher Festsetzung 4.2, Nr. 2	
Festverglaste Fenster im 2. Obergeschoss, gem. textlicher Festsetzung 4.2, Nr. 2	
Festverglaste Fenster an der gesamten Fassade, gem. textlicher Festsetzung 4.2, Nr. 2	

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+25b BauGB

Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
Bäume, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Umgrenzung von Erhaltungsbereichen</b>	§ 172 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
Grenze des Maßes der Nutzung	§ 1 (4) BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Landschaftsschutzgebietsgrenze	§ 18 LNatSchG
Ortsdurchfahrtsgrenze	
Knick mit Überhängern, zu erhalten	§ 21 (1) LNatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbezeichnung	
vorhandene Gebäude / entfallende Gebäude	
künftig fortfallende Bäume	
Straßenquerschnitt	
Bemaßung in Metern	
Abstandsfläche 5m zur Bredenkamp von jeglicher Bebauung freizuhalten	
Sichtdreieck	
Alle Maße sind in Meter angegeben	

## TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Im Wohngebiet WA2 darf die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten um mehr als 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
  - Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in WA 1 und WA 2 ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude gemessen ab 28,50 m NNH. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe in WA 3 und WA 4 ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit 0,00 m der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Hamburger Straße, gemessen in der Mitte der überbaubaren Fläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Die als Dauergrünland festgesetzte Fläche ist als an den Standort angepasstes artenreiches Dauergrünland zu entwickeln und extensiv zu unterhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

- Die als Knickschutz festgesetzte Fläche ist naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln.
- Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sowie auf der privaten Grünfläche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltieren und Betonieren ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Im Plangebiet sind folgende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
  - Anbringen von 3 Vogelnistkästen an älteren Bäumen für höhlenbrütende Vogelarten und von mindestens 12 künstlichen Nischenbrüterhöhlen im Plangebiet für Haussperlinge
  - Errichtung eines Unterstands mit mindestens 12 künstlichen Nisthilfen für Rauchschwaben
  - Anbringen von 6 künstlichen Nisthilfen für Mehlschwalben (bei baulichen Veränderungen an der Fassade des zu erhaltenden Gebäudes in WA 3)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen** (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - Schutz vor Verkehrslärm**

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel bei La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* R <sub>tr,ext</sub> in Wohnräumen	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* R <sub>tr,ext</sub> in Büroräumen
	dB(A)	dB(A)	dB(A)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

\* nachweisbares Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Fenster, Fensterrahmen und Lüftung zusammen)  
 \* Als Außenbauteile zum Beispiel: bei Fenstern der entsprechende Außenlärmpiegel; bei Türen der entsprechende Türpanzer; bei Wänden der entsprechende Außenlärmpiegel; bei Außenwänden der entsprechende Außenlärmpiegel.  
 \* Die Schalldämmung ist im Bereich der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baueingangsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich an der Hamburger Straße zugewandten Fassaden und Seitenfronten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind für Um-, Aus- und Neubauten an den Hamburger Straße teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten der ersten Baureihe dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs durch die Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht über den Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 4.1 Schutz vor Verkehrslärm**

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel bei La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* R <sub>tr,ext</sub> in Wohnräumen	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile* R <sub>tr,ext</sub> in Büroräumen
	dB(A)	dB(A)	dB(A)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

\* nachweisbares Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Fenster, Fensterrahmen und Lüftung zusammen)  
 \* Als Außenbauteile zum Beispiel: bei Fenstern der entsprechende Außenlärmpiegel; bei Türen der entsprechende Türpanzer; bei Wänden der entsprechende Außenlärmpiegel; bei Außenwänden der entsprechende Außenlärmpiegel.  
 \* Die Schalldämmung ist im Bereich der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baueingangsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich an der Hamburger Straße zugewandten Fassaden und Seitenfronten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Im Zusammenhang mit Neu-, Ersatz-, An- und Umbauvorhaben geplante Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind für Um-, Aus- und Neubauten an den Hamburger Straße teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten der ersten Baureihe dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs durch die Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht über den Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 4.2 Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm**
  - Als aktiver Schallschutz ist im Norden des allgemeinen Wohngebietes WA 1 eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 80 m und einer Höhe von 3 m über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwand ist dicht, mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 bis 20 kg/m<sup>2</sup>, auszuführen.
  - An den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Fassaden sind vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster, die ausnahmsweise zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen, zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien oder Laubgänge, die akustisch dicht auszuführen sind, vor zu öffnenden Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindesttiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia oder der Laubgang selbst stellen keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

- 5.0 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)
  - Innerhalb der als Dauergrünland festgesetzten Fläche bzw. der öffentlichen Grünfläche sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen entlang der Hamburger Straße 20 Kopweiden und innerhalb der privaten Grünfläche 3 Einzelbäume folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen. Im Zusammenhang mit oberirdigen öffentlichen Gemeinschaftsstellplätzen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
 

Dafür sowie als Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

    - Kopf-Weiden in der Fläche für Maßnahmen „Dauergrünland“ und in der öffentlichen Grünfläche: Hochstämme, 16-18 cm Stammumfang
    - Einzelbäume innerhalb WA 3 und 4 entlang der Hamburger Straße sowie in der als Dauergrünland festgesetzten Fläche und auf Stellplätzen heimische, mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang
    - Einzelbäume auf der privaten Grünfläche: Hochstämme oder Halbstämme (alte, robuste Obstbaumarten und -sorten), 10-12 cm Stammumfang

- 5.1 Innerhalb der als Dauergrünland festgesetzten Fläche bzw. der öffentlichen Grünfläche sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäumen entlang der Hamburger Straße 20 Kopweiden und innerhalb der privaten Grünfläche 3 Einzelbäume folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen. Im Zusammenhang mit oberirdigen öffentlichen Gemeinschaftsstellplätzen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.**

Dafür sowie als Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

  - Kopf-Weiden in der Fläche für Maßnahmen „Dauergrünland“ und in der öffentlichen Grünfläche: Hochstämme, 16-18 cm Stammumfang
  - Einzelbäume innerhalb WA 3 und 4 entlang der Hamburger Straße sowie in der als Dauergrünland festgesetzten Fläche und auf Stellplätzen heimische, mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang
  - Einzelbäume auf der privaten Grünfläche: Hochstämme oder Halbstämme (alte, robuste Obstbaumarten und -sorten), 10-12 cm Stammumfang

- 5.2 Zu erhaltende Gehölze und Knicküberhälter sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4).** Die Traubereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Innerhalb der Traubereiche der zu erhaltenden Gehölze sind das Relief und der Boden zu erhalten. Versiegelungen und Lagerflächen sind hier unzulässig. Für die mit Anpflanzung, Erhaltung und Erhaltungssicherung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 5.3 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.**

- 5.4 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.**

- 5.5 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtabdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.**

- 5.6 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.**

- 5.7 Die Lärmschutzwand ist auf der knickabgewandten Seite, soweit sie vom öffentlichen Raum aus freistehend sichtbar ist, mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.**

- 5.8 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen.**

- 6.0 Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
  - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt:
    - Die Hauptgebäude sind als Verblendbauten mit roten und braunen Vormauerziegeln zu errichten. Bis zu 40 % der Fassaden dürfen in anderen Materialien und Farben gestaltet werden.
    - Dächer sind als Sattel- oder Walmdach zu gestalten. Flachdächer sind nur begrünt zulässig.

Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen. Der Sockel ist definiert als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
  - Als Einfriedungen sind Holzzäune oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun mit 1,00 m Höhe zulässig. Hecken (verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 3 Stück/lfm) sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 gilt:**
  - Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten und braunen Vormauerziegeln zu errichten.
  - Es sind nur geneigte Dächer mit 30 - 48 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Soll an bestehende Gebäude, die eine andere Dachneigung mit 30 - 48 Grad haben, angebaut werden, so kann gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde die vorhandene Dachneigung übernommen werden.
  - Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Carports aus Holz sind hiervon ausgenommen.
  - Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen. Der Sockel ist definiert als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
  - Als Einfriedungen sind Holzzäune oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun mit 1,00 m Höhe zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Zur Hamburger Straße sind außerdem Feldstein-Natursteinmauern mit einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- 7.0 Erhaltungsbereich § 172 BauGB**
  - Für das gem. § 172 (1) BauGB in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzte Gebäude kann die Genehmigung für den Abruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, weil es gem. § 172 (3) BauGB insbesondere durch seine äußere Gestalt das Ortsbild und das Landschaftsbild prägend.

- 7.1 Für das gem. § 172 (1) BauGB in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzte Gebäude kann die Genehmigung für den Abruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, weil es gem. § 172 (3) BauGB insbesondere durch seine äußere Gestalt das Ortsbild und das Landschaftsbild prägend.**

## Hinweise

Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Ammersbek eingesehen werden.

**Brandschutz**  
Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anlieferflächen müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5) und der DIN 14089 genügen. Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 (3) LBO gehandelt werden (§82 (1) LBO).

**Artenschutz**  
Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen und Maßnahmen zu berücksichtigen:  

- Gehölzfällungen nur vom 1.10. bis 14.3., bei den höhlenreichen Obstbäumen vom 1.12. bis 28.2.
- Abriss bzw. Baubearbeiten an Gebäuden nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 15.9. bzw. innerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Brut- und Aufzuchtaktivitäten

**Unterhaltung von Maßnahmenflächen und Flächen für den Knickschutz**  
Die Maßnahmenfläche und die Flächen für den Knickschutz sind durch mehrjährige Mahd zur Begrenzung der Gehölzentwicklung zu unterhalten. Alternativ kann die Maßnahmenfläche extensiv mit max. 1 Großvieheinheit pro angefangenen Hektar in der Zeit vom 15.07. bis 30.10. des Jahres beweidet werden. Mit Baubeginn ist die Fläche für Maßnahmen dauerhaft durch landschaftstypische Zäune auszusäuen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 82 (1) LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen Nr. 6 widerhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 (3) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

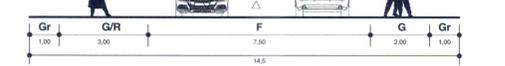
**SNITT A - A**  
Planstraße



**SNITT B - B**  
Planstraße



**SNITT C - C**  
Hamburger Straße



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 11.01.2016 im Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Ammersbek sowie durch Aushang in der Zeit vom 04.01.2016 bis 18.01.2016 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 30.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung Ammersbek hat am 15.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.04.2016 bis 23.05.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 01.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 10. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister  
 7. Der katastermäßige Bestand am 01.09.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Ahrensburg, den 01.12.16 Siegel öffentlich bestell. Vermessungsingenieur

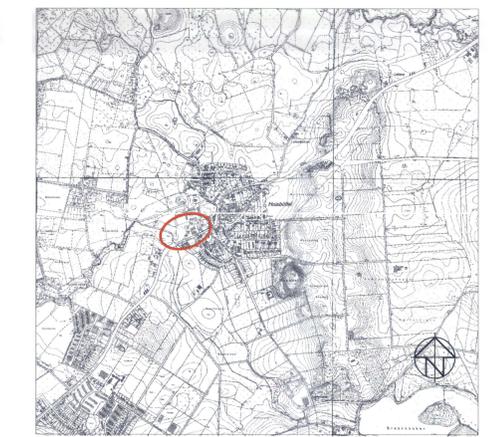
Ammersbek, den 10. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister  
 9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.10.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bekanntgemacht.  
 Ammersbek, den 10. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister

Ammersbek, den 10. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister  
 10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und bekanntgemacht.  
 Ammersbek, den 10. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister

Ammersbek, den 24. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister  
 11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. FEB. 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 2. FEB. 2017 in Kraft getreten.  
 Ammersbek, den 24. FEB. 2017 Siegel Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.10.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 11, 5. Änderung und Ergänzung für das Gebiet „nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenkamp, südlich des Bauhofes und des Rathauses“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 11 5. Änderung und Ergänzung

FÜR DAS GEBIET:  
 nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenkamp und südlich des Bauhofes und Rathauses Ammersbek sowie den südlichen Teil des Flurstücks 60/1, Flur 8, Gemarkung Holsbüttel

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
 Baum - Schwormstedt GbR  
 22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
 11.10.2016 (Gemeindevertretung) Tel. 040 / 44 14 19 Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung  
 Bearbeitet : Schwormstedt / Stellmacher Projekt Nr. : 1218