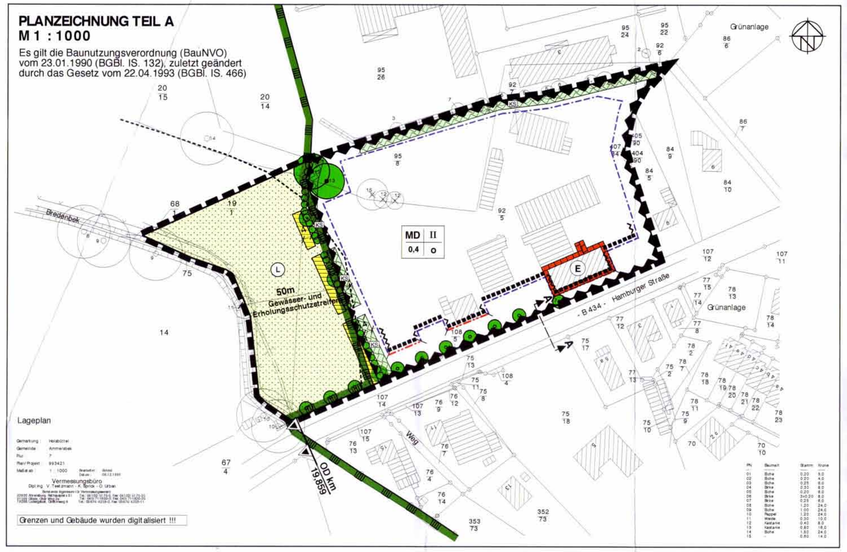
SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 11, 3. Änderung

PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

MD — Dorfgebiet — § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**

Dezimalzahl — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

Römische Zahl — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**

o — Offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenzen — § 23 BauNVO

Baulinien — § 23 BauNVO

Trennung Baulinie / Baugrenze

Flächen für Ver- und Entsorgung — **§ 9 (1) 14 BauGB**
hier: Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — **§ 9 (1) 10 BauGB**
hier : Knickschutz

Fläche für die Landwirtschaft — **§ 9 (1) 18a BauGB**

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gem.Text Teil B, Nr. 4) — **§ 9 (1) 24 BauGB**
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

LPB IV

LPB V

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

Bäume, zu erhalten — § 9 (1) 25b BauGB

Knick mit Überhältern, anzulegen — § 9 (1) 25a BauGB

E — **Umgrenzung von Erhaltungsbereichen** — **§ 172 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — **§ 9 (7) BauGB**

z.B. 5 — Bemaßung in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

L — Landschaftsschutzgebietsgrenze — § 18 LNatSchG

Gewässer-und Erholungschutzstreifen — § 11 b LNatSchG

Ortsdurchfahrtsgrenze

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 92/6 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Bäume

Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A
Hamburger Straße

F = Fahrbahn
R = Radweg
G = Gehweg
Gr = Grün

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Die nach § 5 (2) Nrn. 2-9 allgemein zulässigen Nutzungen (2. Kleinsiedlungen einschließlich wirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe, 9. Tankstellen) sind nicht zulässig. § 1 (5) BauNVO

1.2 Die nach § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

1.3 Die Grundflächenzahl darf für Hofflächen um 100 % überschritten werden. § 19 (4) Satz 3 BauNVO

2.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen unzulässig.

2.2 Auf der Fläche für Landwirtschaft sind kein baulichen Anlagen zulässig

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

3.1 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten erforderlichen Maß zulässig.

3.2 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Versiegelungen und Lagerflächen nicht zulässig.

3.3 Innerhalb der Traufbereiche der zu erhaltenden Gehölze sind das Relief und der Boden zu erhalten. Versiegelungen sind hier unzulässig.

3.4 Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuführen.

3.5 Für die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Hamburger Straße sind standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten zu verwenden. Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, m. Drahtballen, 16-18 cm StU.

3.6 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.7 Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über dem bestehenden Gelände herzustellen.
Es sind Arten der regionstypischen Birken-Eichen-Knicks zu verwenden.
Qualitäten:

Überhälter	Hochstämme, 3x verpflanzt, m. Drahtballen, 14-16 cm StU
sonstige Baumarten	Hei., 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten	Str., 2x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Planzabstand von 0,8 m auszuführen. An den gekennzeichneten Stellen ist ein Überhälter zu pflanzen.

4.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

4.1 An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden.

4.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den zur B434 orientierten Fronten unzulässig. Sie sind an den Seitenfronten anzuordnen und mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

4.3 Außenwohnbereiche sind im Bereich der straßenabgewandten Front anzuordnen.

5.0 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Die südliche, ca. 2300 qm große Teilfläche des Flurstücks 60/1 der Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel der Gemeinde Ammersbek ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

6.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten und braunen Vormauerziegeln zu errichten.

6.2 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 als 30 - 48 Grad haben, angebaut werden, so kann gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde die vorhandene Dachneigung übernommen werden.

6.3 Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude können ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde in Holzverkleidung oder als Fachwerk und mit einer Dachneigung von 12° bis 15° zugelassen werden.

6.5 Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen. Der Sockel ist definiert als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

6.6 Als Einfriedung sind Holzzäune, 1,00 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, 1,00 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

7.0 Erhaltungsbereich § 172 BauGB

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.06.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 05.12.2000 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.10.2000 wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und (Teil C) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.12.2000 bis 12.01.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.12.2000 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den 12.12.02 — Siegel — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 02. JUL. 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 06. AUG. 2001 — Siegel — Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ammersbek, den 12.12.02 — Siegel — Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und (Teil C) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 03.05.2001 bis zum 05.06.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.04.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den ..... — Siegel — (Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 12.12.02 — Siegel — Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und (Teil C) und dem Text (Teil B), am 17.07.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 12.12.02 — Siegel — Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und (Teil C) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ammersbek, den 12.12.02 — Siegel — Bürgermeister

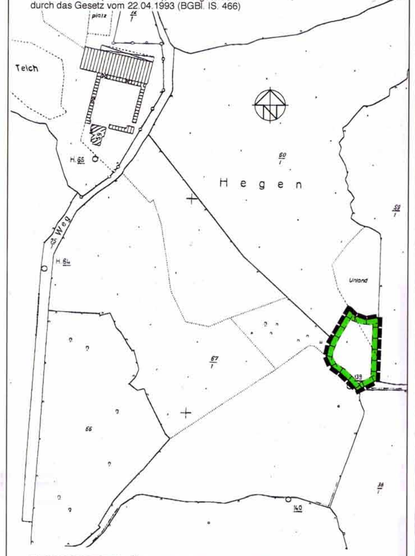
12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.12.02 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 mithin am 18.12.02 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 19.12.02 — Siegel — Bürgermeister

PLANZEICHNUNG TEIL C
M1 : 2000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL C

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

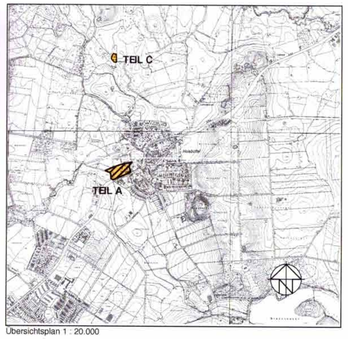
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — **§ 9 (7) BauGB**

HINWEIS

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt zusätzlich die Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutze des Baumbestandes vom 05.11.83.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.07.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 11, 3. Änderung für die Gebiete: nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek und südlich des Bauhofes und Rathauses Ammersbek sowie den südlichen Teil des Flurstücks 60/1, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und (Teil C) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. B 11, 3. ÄNDERUNG

FÜR DIE GEBIETE:
nördlich der Hamburger Straße, östlich der Bredenbek und südlich des Bauhofes und Rathauses Ammersbek sowie den südlichen Teil des Flurstücks 60/1, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel

Endgültige Planfassung
17.07.2001

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

Bearbeitet : Baum / Schwormstede	Gez : Schrör / Brandes	Projekt Nr. : 823

h = 60 cm / b = 116 cm