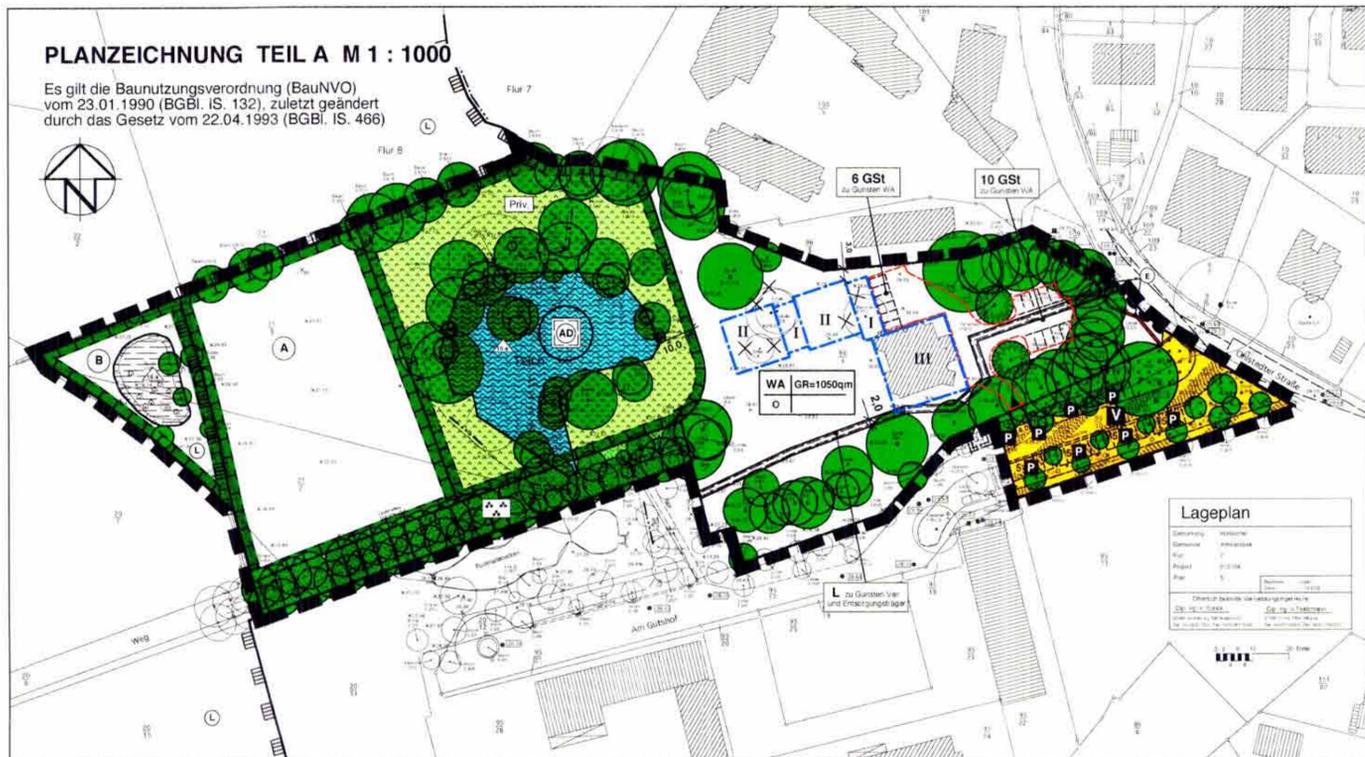


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 11, 4. ÄNDERUNG



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

WA	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GR	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Grundfläche § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
o	Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB Offene Bauweise § 22 (4) BauNVO
---	Baugrenzen § 23 BauNVO
□	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze, zu Gunsten WA
□	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkplätze
▲	Ein- bzw. Ausfahrt
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
■	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB Parkanlage
■	Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
■	Wasserflächen § 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, § 9 (1a) BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
■	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a-b BauGB Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
(A) / (B)	Bezeichnung mit Bezug auf textliche Festsetzungen
E	zu erhaltende bauliche Anlage § 172 (1) BauGB hier: Mauer
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
AD	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB archäologisches Denkmal
L	Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG
---	Geschütztes Biotop: Kleingewässer (§ 15 a LNatSchG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

---	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 96/4	Flurstücksbezeichnung
---	Vorhandene Gebäude
---	Sichtdreieck
---	Strassengrün
⊗	Baum, künftig entfallend

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen, integriert in das Hauptgebäude, zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde für Gartenhäuser und -schuppen (Kellersatzräume) bis 30 qm für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximale Firsthöhe beträgt

- für den 3-geschossigen Gebäudeteil: 13,5 m
- für den 2-geschossigen Gebäudeteil: 10,5 m

Die maximale Traufhöhe beträgt

- für den 3-geschossigen Gebäudeteil: 9,0 m
- für den 2-geschossigen Gebäudeteil: 6,0 m

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksfucht und Dachunterkante. Unterer Bezugspunkt ist mit 0,00 die Höhe von 30,0 m über NN. (§ 18 (1) BauNVO)

2.2 Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf für die Gemeinschaftsstellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 75% überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

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

3.1 Fläche (A) ist als Brachfläche zu erhalten und zu entwickeln.

3.2 Fläche (B) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.3 Die private Grünfläche ist naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln.

3.4 Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

3.5 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

3.6 Der Bau von Kellern ist ausgeschlossen.

3.7 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig. Drainagen sind ausgeschlossen.

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

4.1 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich +1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abtragungen oder Aufschüttungen mit Ausnahme der Darstellungen im Entwurfsplan unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

4.2 Der Wurzelbereich zu erhaltender Bäume, die an zukünftig befestigte Flächen angrenzen, ist gegen Überfahren zu sichern. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.

4.3 Die als Erhaltungsgebot gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume dürfen nur im Falle einer Bebauung beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten. Die Realisierung gartendenkmalpflegerischer Maßnahmen bleibt davon unberührt.

4.4 Für die als Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die festgesetzte Nachpflanzung innerhalb der Lindenallee sind Linden zu verwenden. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

4.5 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. § 92 LBO

5.1 Es sind nur geneigte Dächer als Pult-, Sattel- oder Zeltedächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 5° und höchstens 20°.

HINWEIS:

Das archäologische Denkmal wird vom Archäologischen Landesamt mit besonderer Bedeutung eingestuft. Es hat noch keine Landesaufnahmenummer. Der zum Denkmal gehörige Denkmalschutzbereich wird vom Archäologischen Landesamt individuell bestimmt und erstreckt sich auf die nicht überbaubaren Flächen des B-Plans.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.02.03. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 22.07.03 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.08.03 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.12.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.03.04 bis 19.04.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.03.04 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den 23.09.04



Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 31.07.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ammersbek, den 22.06.2004



Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.06.04 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ammersbek, den 23.09.04



Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.06.04 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Ammersbek, den 23.09.04



Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ammersbek, den 23.09.04



Bürgermeister

10. 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 22.06.04 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 27.10.04 in Kraft getreten.

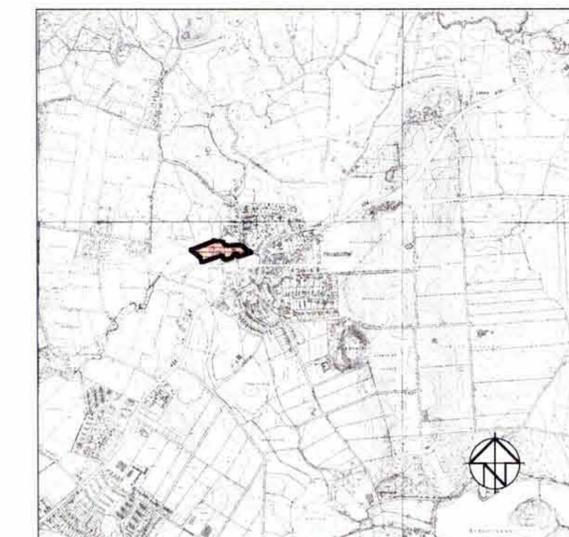
Ammersbek, den 02.11.04



Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 11, 4. Änderung für das Gebiet nördlich der Straße Am Gutshof und südwestlich der Ohlstedter Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtspan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK



ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 11, 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH DER STRASSE AM GUTSHOF UND
SÜDWESTLICH DER OHLSTEDTER STRASSE

Endgültige Planfassung
22.06.2004

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
Dipl. Ing. Matthias Baum
Gartenweg 65, 20081 Hamburg
Tel. 0421 41115 Fax 0421 42005
E-Mail: hmburg@architekt.de