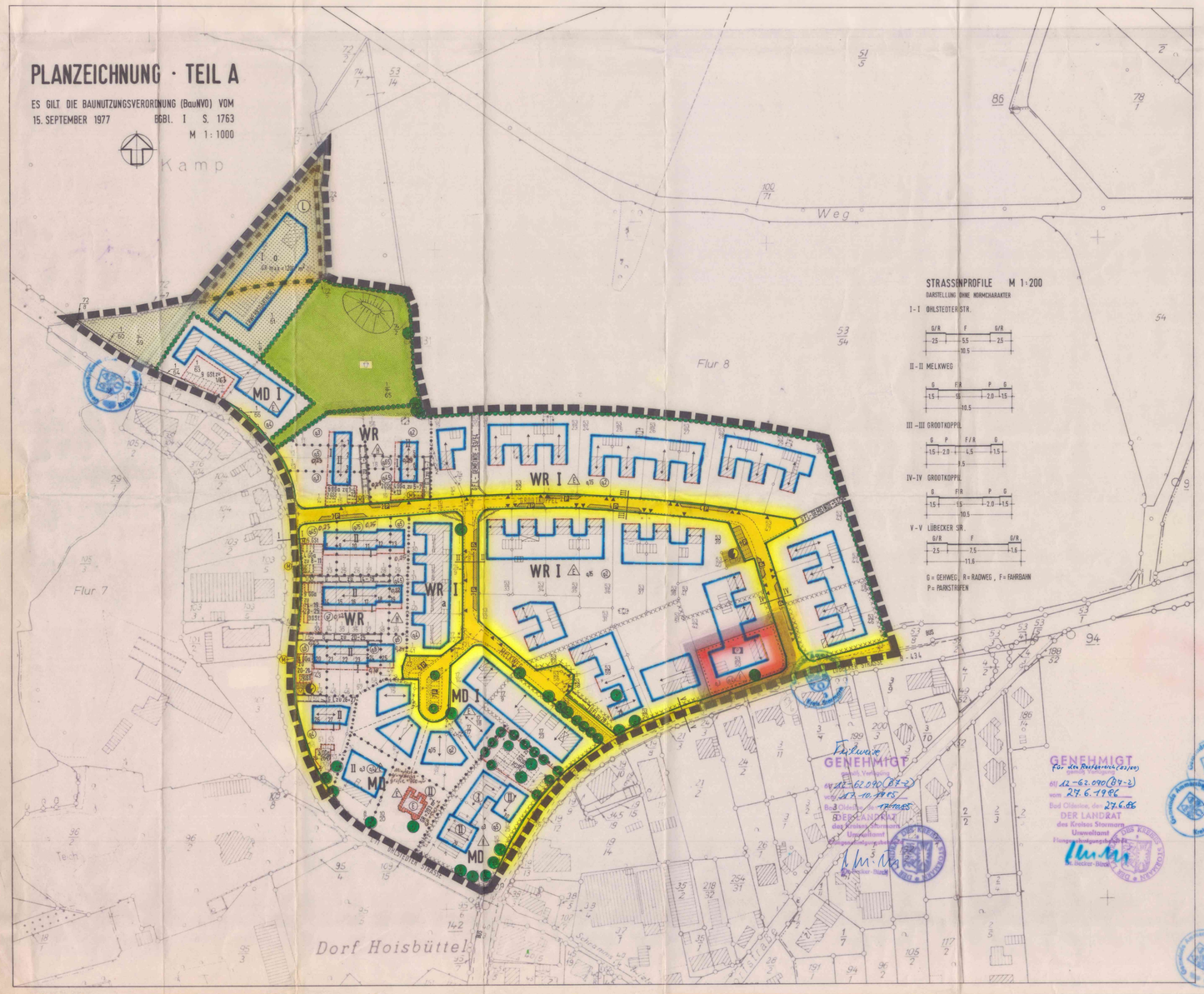
SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 7

PLANZEICHNUNG · TEIL A

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15. SEPTEMBER 1977 BGBl. I S. 1763

M 1 : 1000



PRAAMBEL

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl.I.S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (GGBl.I.S.1144), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S.36), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19. Februar 1985 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 7, 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: nordöstlich der Ohlstedter Straße und nordwestlich der Lübecker Straße "Grootkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung — §9(1) BBauG
   - WR Reines Wohngebiet — §3 BauNVO
   - MD Dorfgebiet — §5 BauNVO
   - Fläche für den Gemeinbedarf Polizeistation — §9(1) BBauG
2. Maß der baulichen Nutzung — §9(1) BBauG
   - (2) Geschoßflächenzahl — §16 BauNVO
   - 0,5 GR Grundflächenzahl, Grundfläche — §16 BauNVO
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §16 BauNVO
   - (I) Zahl der Vollgeschosse, zwingend — §16 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — §9(1)2 BBauG
   - E nur Einzelhäuser zulässig — §22 BauNVO
   - D nur Hausgruppen zulässig — §22 BauNVO
   - a abweichende Bauweise — §22 BauNVO
   - Baulinie — §23 BauNVO
   - Baugrenze — §23 BauNVO
   - Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)
   - 0 offene Bauweise — §22 BauNVO
4. Verkehrsflächen — §9(1)11 BBauG
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Öffentliche Parkfläche
   - Ein- bzw. Ausfahrten
   - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgänger
5. Flächen für Versorgungsanlagen — §9(1)12 BBauG
   - Transformatorenstation
   - Müllcontainerstellplatz
6. Öffentliche Grünflächen — §9(1) BBauG
   - Spielplatz
7. Flächen für die Landwirtschaft — §9(1)18 BBauG
8. Regelungen für die Stadterhaltung
   - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen — §39h(1) BBauG
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
   - Bäume, bzw. Knick anzupflanzen — §9(1)25a BBauG
   - Bäume, bzw. Knick zu erhalten — §9(1)25b BBauG
10. Sonstige Planzeichen
   - GGL, GGa Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, bzw. Gemeinschaftsgaragen — §9(1)22 BBauG
   - L F L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — §9(1)21 BBauG
   - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — §9(1) BBauG
   - Flächen für besondere Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Text, Teil B) — §9(1)24 BBauG
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — §9(7) BBauG
   - Abgrenzung unterschiedlicher Art und des Maßes der Nutzung — §16(5) BauNVO
   - Abgrenzung des Maßes der Nutzung — §16(5) BauNVO

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet — §9(6) BBauG
- für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 5.November 1983

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen
- Gebäude und Grenzen künftig fortfallend
- Vorgesehene Grundstücksgrenze
- Unterteilung der Verkehrsflächen
- Sichtdreiecke
- Grundstücksnummer
- Spielberg
- Verkehrsgrün
- räumliche Grenze des am 17.Okt.1985 nicht genehmigten Teilbereichs

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG "GROOTKOPPEL"

TEXT · TEIL B

1. In den Reinen Wohngebieten dürfen die Wohngebäude gem. § 3 (4) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BBauG in Einvernehmen mit der Gemeinde für Stellplätze und Carporte für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes zulässig.

3. Die Gartenhofbebauung am Melkweg wird gem. § 22(4)BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind als Winkeltypen mit mind. einer, max. zwei Seiten auf den Grundstücksgrenzen zu errichten.
Für diese Gebäude sind Flachdächer zugelassen und sie sind weiß geschlemmt zu errichten.

4. Für die gem. § 9(1)24 BBauG in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimissionen erforderlich.
Es ist der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmaß von 35 dB und die Immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmaß von 40 dB bei den südwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Fassaden der Gebäude vorzusehen.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

5.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu errichten. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden, und eine Dachneigung von 15Grad haben.

5.2 Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

5.3 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.

5.4 Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf max. 8,50 m, die der zweigeschossigen Gebäude max. 12,0 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

5.5 Die Höhe der eingeschossigen Anbauten an die Reihenhäuser Nr. 1-27 darf max. bis zur Oberkante der Erdgeschoßdecke des Reihenhauses reichen.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

6.1 Als Einfriedung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrünten Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig.
Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenlinie zu pflanzen.

6.2 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Bepflanzung und Einfriedung über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenniveau, unzulässig.

6.3 Die Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze die nicht bebaut sind und nicht als Zufahrt benötigt werden, sind mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.

6.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9(1)25b BBauG dauernd zu erhalten.
Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.

7. Für das gem. § 39h (1) BBauG in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhaltend festgesetzte Gebäude kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung versagt werden, weil es gem. § 39h (3) BBauG das Gebäude und das Landschaftsbild prägt und eine städtebaulich sicher Bedeutung ist. Diese Einhaltungsfestsetzung erfolgt gemäß § 39h (2) BBauG, weil das Gebäude in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet und nordöstliche Nachbarschaft zur Reihenhaus- und Einzelhausbebauung mit seiner Umgebung von charakterprägender Wirkung.

Verfahrensvermerke

a) Aufgrund von Anbauungen des Bebauungsplanes nach Teilung des ursprünglichen Bereiches wurde der Bebauungsplan nach Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.Okt.1984 erneut öffentlich ausgelegt. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 19.Okt.1984 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu ist am 28.Okt.1984 erfolgt. Die Auslegung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.Feb.1985 erneut beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu ist am 28.Feb.1985 erfolgt. Die Auslegung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.Feb.1985 erneut beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu ist am 28.Feb.1985 erfolgt.

Bürgermeister

b) Der Katasteramtliche Bestand am 1.6.JULI 1985 und die katasterlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind richtig dargestellt.

Ahrensburg, den 1. AUG. 1985 — In Vertretung — Oberbaurat Vermessungsrat

c) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen am 24.04.1986 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 23.05.1986

Ahrensburg, den 23.05.1986

Bürgermeister

d) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.02.1985 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.02.1985 gebilligt. 19.02.1985

Ahrensburg, den 20.02.1985

Bürgermeister

e) Die Durchführung dieser Bebauungsplansatzung wird mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), vom 19.02.1985 mit Verfügung vom 6112-62.090(B7-2) vom 22.05.1986 bestätigt. Die Auflagen und Hinweise sind erfüllt. 22.05.1986

Ahrensburg, den 22.05.1986

Bürgermeister

f) Die Auflagen 27.02.86 und 29.01.86 sind erfüllt. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 29.01.86 und 29.04.86 die Auflagen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. B 7 vom 19.02.1985 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.01.86 und 29.04.86 erfüllt. Kenntnis zur Prüfung an Prüfamt 6112-62 090 (B7-2) bestätigt. 23.07.1986

Ahrensburg, den 23.07.1986

Bürgermeister

g) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. 23.07.1986

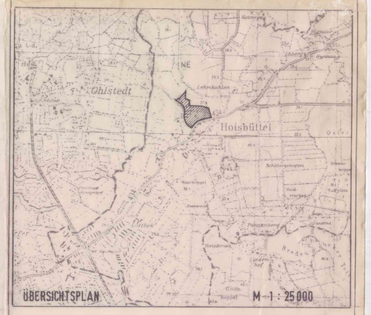
Ahrensburg, den 23.07.1986

Bürgermeister

h) Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, sind am 22.07.1986 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§1a(5) Abs.4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist seitdem rechtsverbindlich. 23.07.1986

Ahrensburg, den 23.07.1986

Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. B 7

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET · GROOTKOPPEL

VERFAHRENSSTAND NACH BBauG : § 2a ● § 2(5) ● § 2a(5) ● BÜRO BAUM-PARTNER