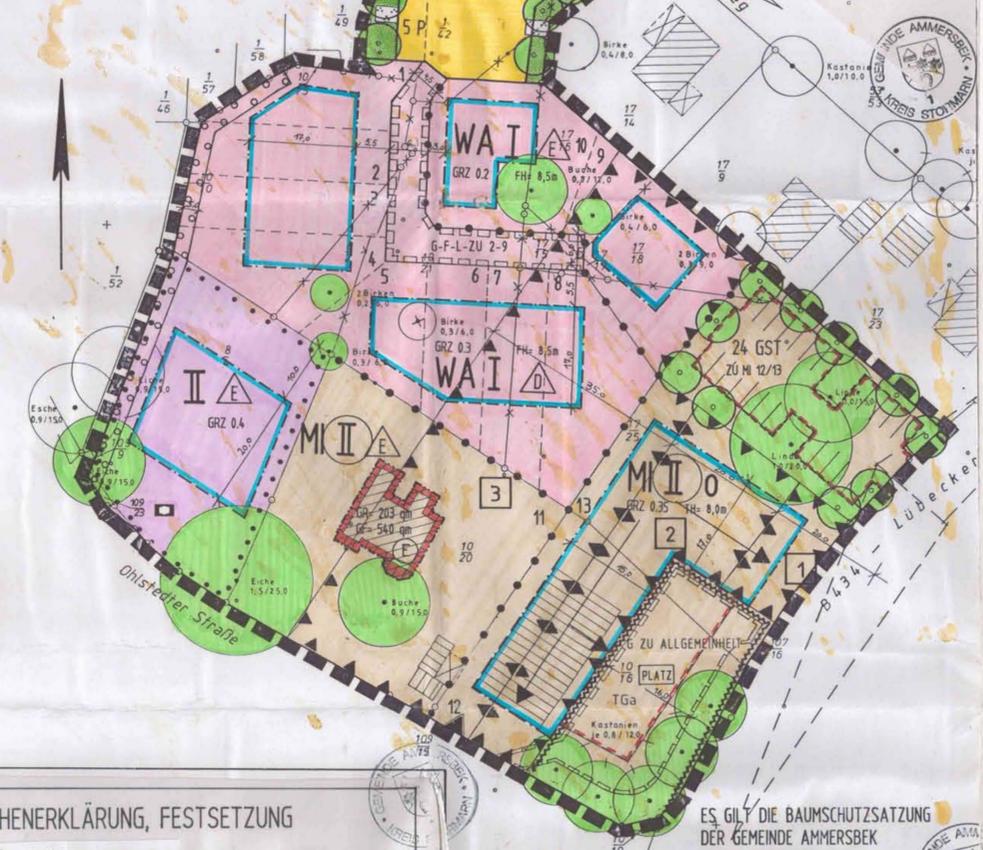


# SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B7, 3. ÄNDERUNG

## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23 JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132)



ES GILT DIE BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK VOM 1. DEZEMBER 1983

### ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung	§	§ 9 (1) 1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	4	BauNVO
MI Mischgebiete	6	BauNVO

Maß der baulichen Nutzung	§	§ 9 (1) 1 BauGB
GF Geschossfläche	16	BauNVO
0.3 Grundflächenzahl	16	BauNVO
GR Grundfläche	16	BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	16	BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als zwingend	16	BauNVO
TRFH max Trauf- bzw. Firsthöhe, bezogen auf die vom durchschnittliche Grundstückssockelhöhe von 30,0 m ü. NN	16	BauNVO
Bauweise, Bauweise	9 (1) 2	BauGB
0 Offene Bauweise	22	BauNVO
Einzel-, nur Doppelhäuser zulässig	22	BauNVO
Baulinie	23	BauNVO
Baugrenze	23	BauNVO

Flächen für den Gemeinbedarf	§	§ 9 (1) 5 BauGB
Sozialen Zwecken dienende Gebäude z.B. Sozialstation	9 (4) i.V.m. § 82 (4) LBO	
Bestattung	9 (1) 11	BauGB
Flächennutzungen Verkehrsflächen	9 (1) 11	BauGB
Einzelverkehrsflächen	9 (1) 9	BauGB
Straßenbegrenzungslinie	9 (7)	BauGB
Straßliche Parkplätze	16 (5)	BauNVO
Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrt		

Private Grünflächen	§ 9 (1) 15	BauGB
Parkanlage		
Bäume, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a	BauGB
Bäume, Knick zu erhalten	§ 9 (1) 25b	BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a	BauGB
Umgrenzung von zu erhaltenden Gebäuden (siehe Text Teil B Ziff. 5)	§ 172 (1) 1	BauGB
Sonstige Planzeichen		
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22	BauGB
Tiefgarage		
Gemeinschaftsstellplätze mit Angabe der Berechtigten		
Multifunktionsstellplatz mit Angabe der Berechtigten		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit Angabe der Berechtigten	§ 9 (1) 21	BauGB
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (siehe Text Teil B Ziff. 2)	§ 9 (1) 24	BauGB
Flurstücksgrenze	§ 9 (1) 10	BauGB
Flächen, die von der Bauweise freizuhalten sind	§ 9 (1) 9	BauGB
Nutzungszweck durch besondere städtebauliche Gründe (Platz)	§ 9 (7)	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes		
Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung		

### TEXT TEIL B

- Für die in der Planzeichnung (Teil A), festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 2 (1) Nr. 7, 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Für die gem. § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallemissionen erforderlich. Es wurden gemäß DIN 4109 abhängig vom horizontalen Abstand von der Fahrbahnmittlinie 3 Bereiche ermittelt, die in der Planzeichnung kenntlich gemacht sind. (siehe Anlage zur Begründung)
  - Lärmschutzbereich IV - für alle Geschosse der Straßenfronten im Bereich [1]
  - D.h. für Wohnräume sind schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit 45 dB und für Büroräume Fenster mit 40 dB und Außenwände mit 35 dB vorzusehen.
  - Lärmschutzbereich V - für alle Geschosse der Straßenfronten im Bereich [2]
  - D.h. für Wohnräume sind schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit 45 dB und für Büroräume Fenster mit 35 dB und Außenwände mit 35 dB vorzusehen.
  - Lärmschutzbereich III - für alle Geschosse der Straßenfronten sämtlicher Gebäude im Bereich [3] und für alle straßenabgewandten Gebäudefronten im Bereich [2]
  - D.h. für Wohnräume sind schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit 40 dB vorzusehen.
  - Schlafzimmer sollen zu den am wenigsten belasteten Gebäudeseiten hin angeordnet werden. Befinden sich Schlafzimmer in einer Gebäudefront, für die passive Schallschutzmaßnahmen gefordert werden, dann sind sie mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.
- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB)**
  - Die Gebäude sind als Verbundbauten mit roten oder braunen Vornauerregeln zu gestalten. Anbauten, wie Wintergärten, sollen vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15 Grad haben. Werden die Gebäude mit einem Sockel ausgebildet, so wird die Höhe Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf max. 0,60 m über dem jeweils zugehörigen mittleren Straßenniveau festgesetzt.
  - Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
  - 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.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (4) BauGB**
  - Als Rinfriedung sind Holzzäune, 1,0 m über Oberkante Gelände oder lebende Hecken mit eingetragenen Maschendrahtzaun, 1,0 m über Oberkante Gelände, zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
- Der in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzte Platz ist zusammenhängend mit kleinteiligen Pflaster zu gestalten oder als wasserabsaugende Decke auszuführen. Schwarzwiesen sind ausgeschlossen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO)
- Die Flächen der Baugrundstücke 12 und 13, die nicht bebaut sind und nicht als Zufahrt benötigt werden, sind mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Die Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen und die Gemeinschaftsstellplätze sind wasserdurchlässig (Schotterterrassen) auszuführen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO).
- Flächen mit Pflanzgeboten sind mit mindestens einem landschaftstypischen heimischen Laubgehölz pro 1,5 qm zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- Für das in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 172 (1) 1 BauGB aufgeführte städtebauliche Gestalt festgesetzte Gebäude bedarf zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, der Abruch, der Umbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der Genehmigung.
- Ruhender Verkehr**
  - Stellplätze oder Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen der gedachten Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Geh-, Fahr- und Leitungsrecht-Fläche, errichtet werden, (§ 14 BauNVO).
  - Die notwendigen Stellplätze für das Baugrundstück Nr. 12 sind auf dem Baugrundstück Nr. 13 festgesetzt (GST). Können diese zur Bauantragsstellung nicht nachgewiesen werden, müssen sie als Tiefgarage angelegt werden.
  - Für die in der Planzeichnung, Teil A, bezeichneten Baugrundstücke 12 + 13 wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf.
  - Nutzungsfestsetzung gemäß § 1 (7) 1 BauNVO innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebietes in offener Bauweise (Baugrundstück Nr. 12 + Nr. 13) sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsläden, Arztpraxen oder Büroräume zulässig.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäudebestand, Gebäude künftig fortfallend	
Aufgrund Flurstückszeichnungen, Flurstücksgrenze	
Flurstücksgrenze künftig fortfallend	
Sichtdreieck	
Vorgeschene Grundstücksgrenze	
Numerierung der vorgeschenen Baugrundstücke	
Baumbestand künftig fortfallend	
Alle Maße sind in Meter angegeben	

### VERFAHRENSVERMERKE

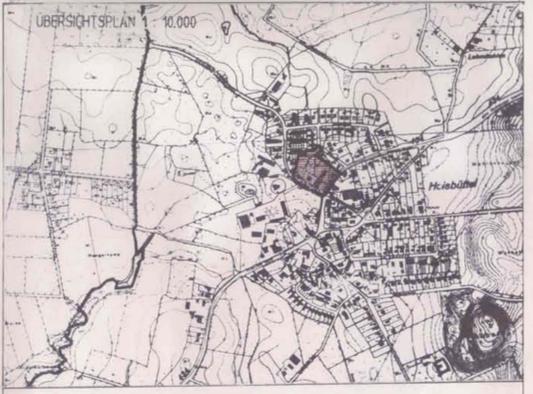
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **20. Feb. 1990**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung "Stornarer Tageblatt" am **27. Nov. 1990** erfolgt.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **10. Juni 1992** durchgeführt worden.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **23. Jan. 1991** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am **08. Dez. 1992** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **22. Sep. 1993** bis zum **22. Okt. 1993** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung "Stornarer Tageblatt" am **14. Sep. 1993** ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **07. Dez. 1993** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **07. Dez. 1993** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **07. Dez. 1993** genehmigt.  
Ammersbek, den **25. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand am **22. März 1994** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ahrensburg, den **24. Mai 1994**...  
Siegelt  
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **10. Okt. 1995** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung "Stornarer Tageblatt" am **09. Okt. 1995** ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ammersbek, den **26. Okt. 1996**...  
Siegelt

### FORTSETZUNG VERFAHRENSVERMERKE

- Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am **08. Okt. 1994** bestätigt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten werden sind. Außerdem hat der Landrat den Kreisen Stormarn die Genehmigungen gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt.  
Ammersbek, den ..... Siegel  
Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Ammersbek, den ..... Siegel  
Bürgermeister
- Hinweis:  
Fortsetzung des Planverfahrens mit den entsprechenden Vermerken siehe folgende Seite.  
Ammersbek, den **26. August 1996**  
Siegelt  
Bürgermeister

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **07. Dez. 1993** der Entwurf des Bebauungsplans Nr. B7, 3. Änderung für das Gebiet Grootkoppel, für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße, südlich Melkweg und westlich der Lübecker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



### SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B7

**3. ÄNDERUNG**

DAS GEBIET: GROOTKOPPEL  
NÖRDLICH DER OHLSTEDTER STRASSE,  
SÜDLICH MELKWEG UND  
WESTLICH DER LÜBECKER STRASSE

Anzeigungsverfahren durchgeführt gemäß Verfügung vom **6.7.94** EUR Bod. 02/94  
DER LANDRAT des Kreises Stormarn  
Bauamt  
Planungsabteilung

BEARBEITER: J. CLAUSSEN  
BÜRO: BAUM + PARTNER

STAND: ENTWURF 23.10.1994 & 07.07.1995/10.12.1995

- Hinweis:  
Fortsetzung des Planverfahrens nach der Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 06. Juli 1994.  
Ammersbek, den **26. August 1996**  
Siegelt  
Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 25. Mai 1994 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 06. Juli 1994 Az. 60/22-62.090 (B7-3) erklärt, daß er die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.  
Ammersbek, den **26. August 1996**  
Siegelt  
Bürgermeister
10. Zur Beseitigung der Rechtsverletzung ist der am 07. Dezember 1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 13. September 1994 geändert worden.  
Ammersbek, den **26. August 1996**  
Siegelt  
Bürgermeister
11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 13. September 1995 bis zum 16. Oktober 1995 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 08. September 1995 in der Zeitung "Stornarer Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Ammersbek, den **26. August 1996**  
Siegelt  
Bürgermeister
12. Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. November 1995 behoben. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. November 1995 geprüft. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom **26. Okt. 1996** Az. 60/22-62.090 (B7-3) erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten werden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.  
Ammersbek, den **08.05.97**  
Siegelt  
Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgefertigt.  
Ammersbek, den **08.05.97**  
Siegelt  
Bürgermeister
14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **28.05.97** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Entscheidungssprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mitteln am **28.05.97** in Kraft getreten.  
Ammersbek, den **26.05.97**  
Siegelt  
Bürgermeister