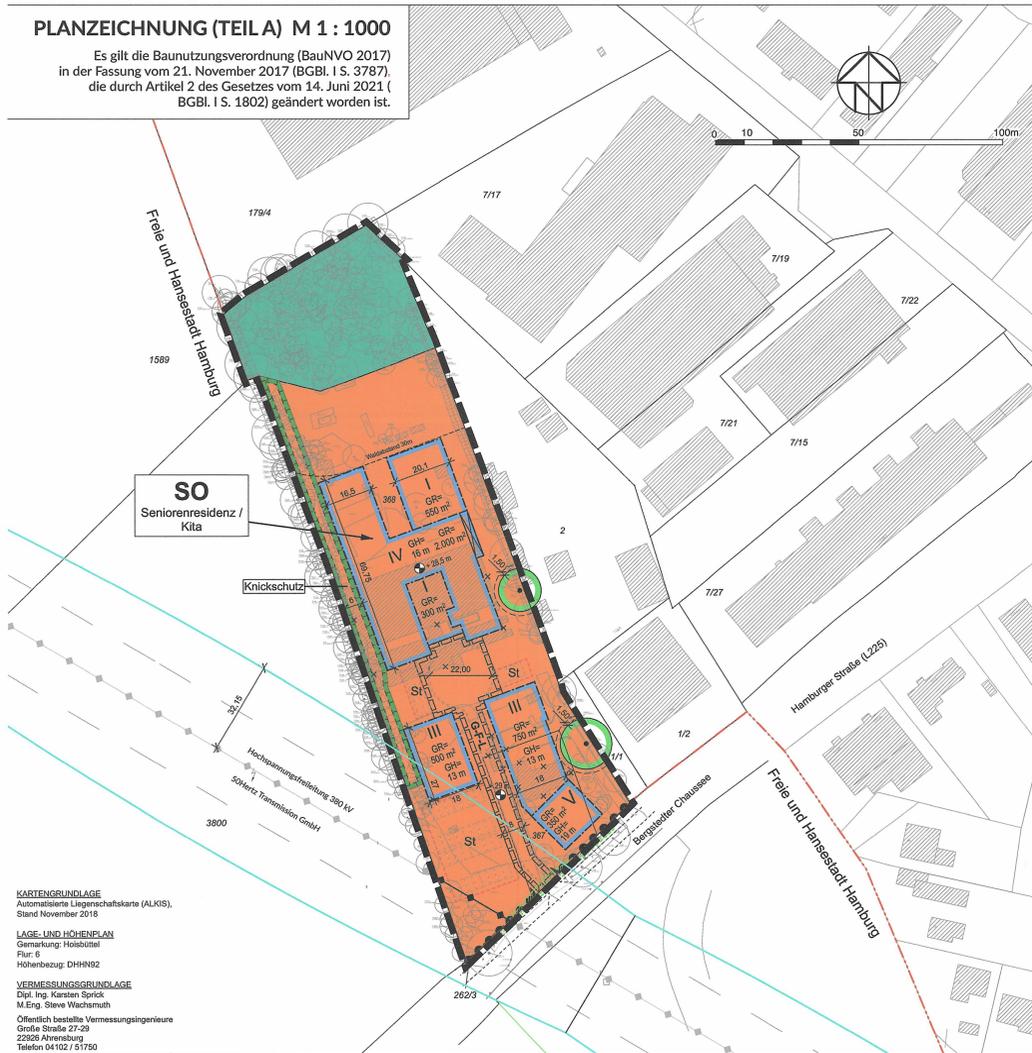


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 2. ÄNDERUNG "Seniorenresidenz und Kita"

Für den Bereich: nördlich der Hamburger Straße, westlich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



KARTENGRUNDLAGE
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS), Stand November 2018

LAGE UND HOHENPLAN
Gemarkung: Holsbühl
Flur: 6
Höhenbezug: DHNN92

VERMESSUNGSGRUNDLAGE
Dipl.-Ing. Kerstin Sprick
M.Eng. Steve Wlachensch
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Große Straße 27-29
22089 Alvenburg
Telefon 04102 / 51750

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet "Seniorenresidenz / Kita"	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
z.B. GR = 500 m ²	maximal zulässige Grundfläche (GR)	§ 19 BauNVO
z.B. GH = 13 m	maximal zulässige Gebäudehöhe, in Metern	§ 18 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Höhenbezugspunkt, in Metern ü. NHN (vgl. textl. Festsetzung 2.1 u. 2.2)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	oberirdische Hauptversorgungsleitung (hier: 380kV Freileitung der 50Hertz Transmission GmbH)	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	hier: Knickschutz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgung	
	Umgränzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Stellplätze	
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Arkade	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Entfallende Gebäude
	Böschung
	Stellplätze gem. Vorhaben
	geplante Straßen- und Gehwegführung mit Zufahrt als Gehwegüberfahrt
	1,50m Schutzstreifen ab Baumkronentraufe
	Sichtdreieck Radverkehr Bergstedter Chaussee (vgl. textl. Festsetzung 4.1)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Wald	§ 2 Abs. 1 LWaldG
	hier: Waldabstand 30 m gem. LWaldG	§ 24 Abs. 2 LWaldG
	Freileitungsschutzbereich	26. BImSchV

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Seniorenresidenz / Kita“ gemäß § 11 BauNVO dient der Ansiedlung und dem Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Kitas.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für betreutes Wohnen
- dem betreuten Wohnen dienende untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro-, Gastronomie- und Verwaltungsräume
- Pflege- und Kindertageseinrichtungen
- Arzt- und Physiotherapiepraxen
- Kiosk mit max. 50 qm Verkaufsfläche
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen für Kosmetik / Friseur
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind

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

2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten einschließlich Aufzüge, Überdachungen von Treppenhäusern und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um bis zu 2,0 m überschritten werden. Davon abweichend gilt die o.g. Festsetzung nicht innerhalb des nachrichtlich übernommenen Freileitungsschutzstreifens.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Einheitlich gestaltete Überdachungen der Stellplätze zur Begrünung und zur Installation von Photovoltaikanlagen sind davon abweichend zulässig.

4.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung für den festgesetzten Ein- und Zufahrtsbereich zur Bergstedter Chaussee dargestellten Sichtfelder sind auf einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Grund von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Für die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung "Knickschutz" ist die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – baulicher Anlagen unzulässig. Außerdem sind dort jegliche Ablagerungen von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdstoffen – auch nur zeitweise – unzulässig. Davon abweichend sind Oberflächenwasserleitungen innerhalb eines 1,50 m breiten Streifens an der knickabgewandten Seite zulässig, sofern die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen baumgutachterlich begleitet werden.

5.2 Zur Vermeidung von Lichtemissionen sind am Außenrand der Gebäude nur Beleuchtungskörper zulässig, die nach unten abstrahlen. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (LED-Leuchten mit warm-weißer Lichtquelle mit Lichttemperatur ca. 3.000 Kelvin oder weniger) zulässig. Die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden.

5.3 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

6.1 Zum Schutz der schützenswerten Nutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Abbildung 1 dargestellten Bereiches an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur Festverglasung zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder eine andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

6.2 Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus den tatsächlichen Lärmbelastungen bzw. potenziellen Lärmbelastungen planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete in diesen Bereichen die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

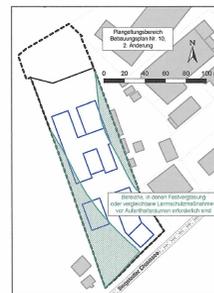


Abbildung 1: bei freier Schallschallausbreitung, Bereiche im Plangebungsbereich, in denen der Immissionsrichtwert tagsüber überschritten wird

6.3 Zum Schutz der schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm ist bei Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnische Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen (vgl. Abbildung 2).

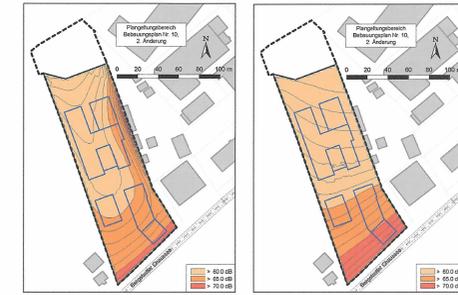


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

6.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Beurteilungspegel nachts 45 dB (A) überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden (vgl. Abbildung 3).

6.5 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 35 m zur Straßennitte der Bergstedter Chaussee in geschlossener Gebäudeform zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsrichtwert tags nicht überschritten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten in diesen Bereichen ist generell zulässig.

6.6 Von den Festsetzungen 6.4 und 6.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

7.1 Im Bereich der unbebauten Freiflächen, auch im Bereich der Stellplatzanlagen, sind insgesamt mindestens 44 klein- bis mittelgroße Laubbäume zu pflanzen (Qualitäten: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 - 25 cm Stammumfang).

Für neu zu pflanzende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzeltem Raumes 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.

7.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einheimischen, standortgerechten Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- oder Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind in gleicher Art zu ersetzen.

7.3 Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone sind jegliche Bodenbefüllungen, Bodenablagerungen oder Ablagerungen sonstiger Materialien – auch nur teilweise – unzulässig. Außerdem ist im gesamten Kronenbereich und des Schutzstreifens die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – baulicher Anlagen unzulässig. Davon abweichend sind Oberflächenwasser- und Schmutzwasserleitungen innerhalb des 1,50 m breiten Schutzstreifens um die Kronentraufe zulässig, sofern die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen baumgutachterlich begleitet werden. Es ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

7.4 Die Dächer mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände sind auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Hinweis zum Baumsatz gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek

Zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Bäume, die gefällt werden müssen, sind innerhalb des Plangebietes mindestens 44 Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in derselben Art und Qualität, wie zum Zeitpunkt der Erstpflanzung innerhalb von 6 Monaten nach dem Absterben des Baumes zu ersetzen.

Hinweise zum Artenschutz

Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind in der Brutzeit der Vögel vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres gem. § 39 BNatSchG unzulässig.

Rodung von großen Bäumen bzw. Erstbehandlung der Großbäume zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01. Dezember bis 31. Januar eines jeden Jahres oder durch Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor Fällung bzw. Durchforstung zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01. Dezember bis 31. Januar eines jeden Jahres oder durch Fledermausbesatzkontrolle der abzubrechenden Gebäude vor dem Abbruch zulässig.

Es sind 6 künstliche Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel, insbesondere Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (2 Stk. im westliche Knick, 4 Stk. im nördlichen Erlenwald) sowie 5 kleinere (im nördlichen Erlenwald) und 2 größere (im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches) künstliche Quartiere für Fledermäuse in Form von Höhlen- und Spaltenkästen bereitzustellen.

Hinweise zu der 380kV - Hochspannungsleitung der 50Hertz Transmission GmbH

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers 50Hertz Transmission GmbH beim Regionalzentrum West, Standort Hamburg, Hegenerde 50, 22117 Hamburg einzuholen.

Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 22.10.2019.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.12.2019 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.11.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 27.01.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 11.02.2021 bis 15.03.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormarer Tagesblatt am 02.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.ammersbek.de ins Internet eingestellt.

Ammersbek, den 07.09.2023

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

8. Es wird beantragt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 30.03.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ammersbek, den 12.09.23

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 09.09.2023

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

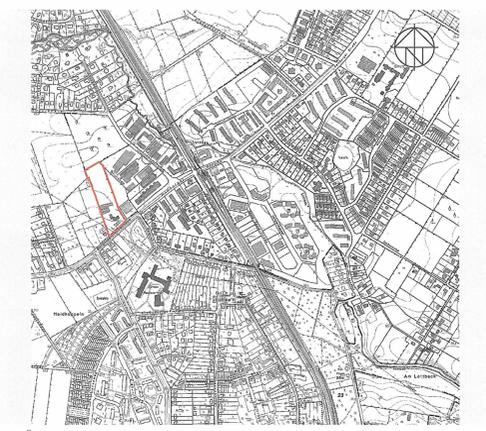
Ammersbek, den 07.09.2023

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Intenseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 13.09.2023 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 07.09.2023 unter www.ammersbek.de 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.09.2023 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 13.09.2023

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.3.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung, für den Bereich: "nördlich der Hamburger Straße, westlich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 2. ÄNDERUNG "Seniorenresidenz und Kita"

Für den Bereich: nördlich der Hamburger Straße, westlich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg

Endgültige Planfassung
01.03.2023 (Bauausschuss)
28.03.2023 (Gemeindevertretung)

040 - 44 14 17
20887 Hamburg
www.archi-stad.de entwickeln und gestalten