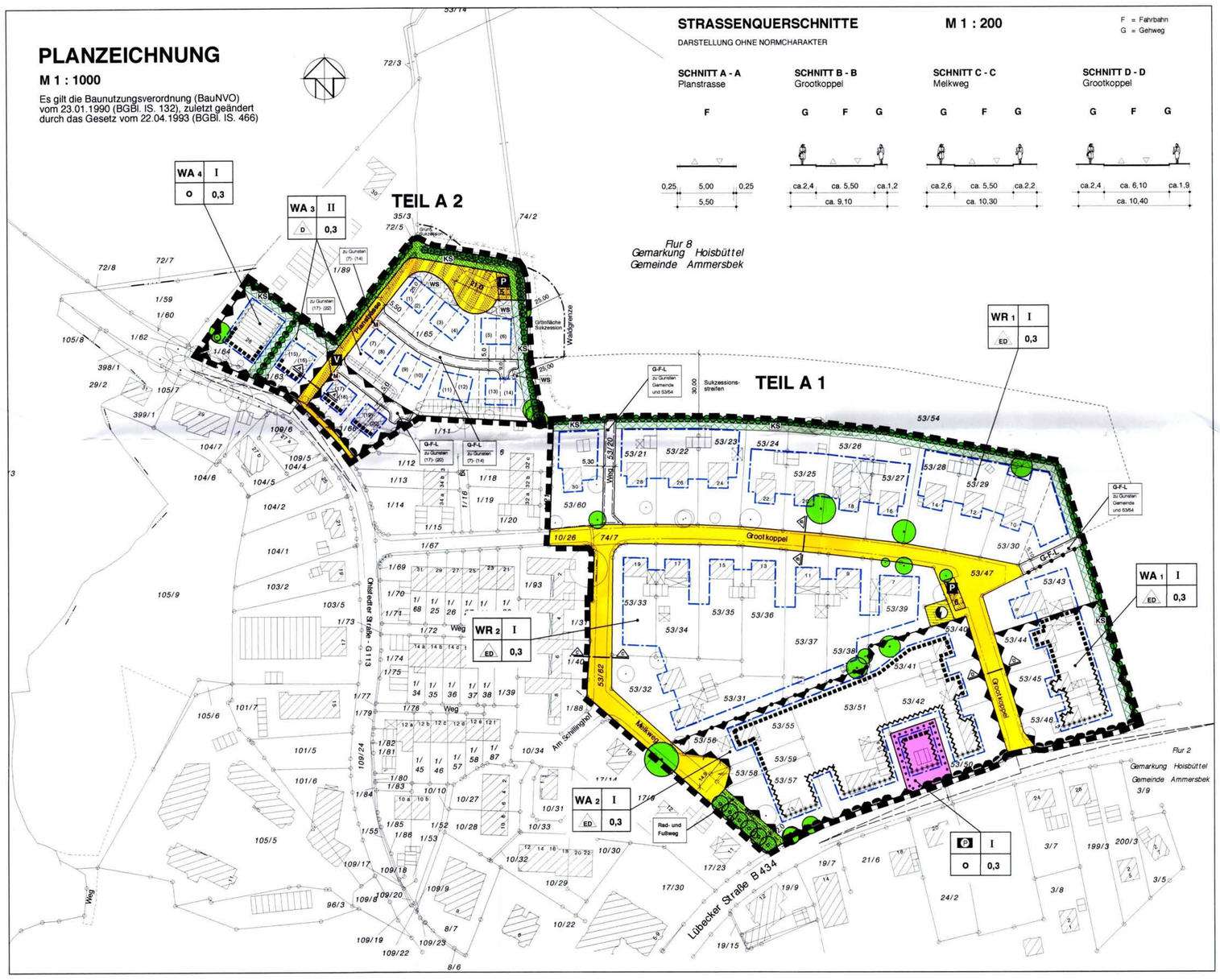
SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 7, 4. Änderung

PLANZEICHNUNG

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)



TEXT TEIL B

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Teilbereich A2) 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 Im Teilbereich A1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen 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) BauBG im Einvernehmen mit der Gemeinde für Stellplätze und Carporte für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes zulässig.

1.3 Die Firsthöhe über der maßgebenden Erschließungsstraße des jeweiligen Grundstücks darf im Teilbereich A1 max. 9,5 m, im Teilbereich A2 max. 8,0 m betragen.

2.0 Zulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

2.1 Für den Teilbereich A1 gilt:
- Pro 450 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt
  im reinen Wohngebiet WR1 und im allgemeinen Wohngebiet WA1 600 qm
  im reinen Wohngebiet WR2 und im allgemeinen Wohngebiet WA2 500 qm

2.2 Für den Teilbereich A2 gilt:
- Im allgemeinen Wohngebiet WA3 ist maximal 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte 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, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

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)

Knickanlage und -schutz (Biotope nach §15b LNatSchG)

4.1 Die neu anzulegenden Knicks sind 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 Gelände herzustellen.

4.2 Für festgesetzte Anpflanzungen und Nachpflanzungen der Knicks sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums):
- Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang
- sonstige Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
- Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen.

4.3 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.

4.4 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind nicht zulässig.

4.5 Zäune entlang von Knicks müssen einen Abstand von mindesens 1 m zum Knickwallfuß aufweisen (gesetzliche Saumzone). Zäune innerhalb von Knicks sind nicht zulässig.

sonstige Erhaltungs- und Pflanzgebote

4.6 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:
- Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

4.7 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie die Lagerung von Baumaterialien sind unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

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

Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 und der Ohlstedter Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich:

• An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
II	30 dB (A)	30 dB (A)
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)
V	45 dB (A)	40 dB (A)

• Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den Fronten des Lärmpegelbereiches V unzulässig. An den Fronten des Lärmpegelbereiches IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

• Die Außenwohnbereiche der ersten Baureihe sind zur B 434 (Teilbereich A1) im Bereich der straßenabgewandten Front anzuordnen.

Die Außenwohnbereiche der ersten Baureihe zur Ohlstedter Straße (Teilbereich A2) sind durch eine 2 m hohe (gemessen ab Oberkante Straße) schallabsorbierende Lärmschutzwand auf der Grenze zwischen Baugebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche zu schützen. Die Lärmschutzwand ist mit gleicher Höhe auf mindestens 5 m Länge abknickend östlich und westlich der Planstraße sowie auf der westlichen Grenze des Flurstücks 1/64 und der süd-östlichen Grenze des Flurstücks 1/66 fortzusetzen.
Die Lärmschutzwand muss neben dem Kennwert für die Schallabsorption nach ZTV-Lsw 88 von $\Delta L_{A,alpha,Str} \geq 8$ dB eine Schalldämmung von mindestens $R_{w,P} = 25$ dB aufweisen.

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

6.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu errichten. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden.

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

6.3 Es sind nur geneigte Dächer mit 15-48 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 4.

6.4 Antennen und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig.

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

6.6 Private Grundstückszufahrten zu Garagen und rückwärtigen Grundstücksteilen ("Pfeifenstiele") sind mit einer Breite von mindestens 3,50 m herzustellen.

HINWEISE

Im Teilbereich A1 ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf privaten Flächen vor Ort mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. über Rigolensysteme mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal) soweit wie möglich zu versickern.
Im Teilbereich A2 ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. über Rigolensysteme) zurückzuhalten und soweit wie möglich zur Versickerung zu bringen. Das überschüssige Wasser ist zentral über einen öffentlichen Staukanal in der Planstaße zurückzuhalten und durch den Regenkanal in der Ohlstedter Straße abzuleiten.
Der Nachweis ist jeweils im Bauantragsverfahren zu erbringen.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A1 UND TEIL A2

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. WR 1 — Reine Wohngebiete, mit Nummerierung — § 3 BauNVO
- z.B. WA 1 — Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) 1 BauGB**
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 16 BauNVO
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen — **§ 9 (1) 2 BauGB**
- D — Nur Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 BauNVO
- o — Offene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baugrenze — § 23 BauNVO

Fläche für den Gemeinbedarf — **§ 9 (1) 5 BauGB**
- P — Polizei

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — **§ 9 (1) 10 BauGB**
- KS — Knickschutz
- WS — Waldschutz

Verkehrsflächen — **§ 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen — **§ 9 (1) 12 BauGB**
- hier: Trafostation

Öffentliche Grünflächen — **§ 9 (1) 15 BauGB**
- KS — Knickschutz
- Rad- und Fußweg — Rad- und Fußweg

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

Sonstige Planzeichen

- GFL — **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,** mit Angabe der Begünstigten — **§ 9 (1) 21 BauGB**
- **Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung** — **§ 1 (4) und § 16 BauNVO**
- **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** — **§ 9 (1) 22 BauGB**
  - M — Mülltonnenstellplatz, mit Angabe der Begünstigten
- **Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** — **§ 9 (1) 24 BauGB**
  Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
  - LPB II
  - LPB III
  - LPB IV
  - LPB V
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** — **§ 9 (7) BauGB**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

- Knick, zu erhalten — § 15 b LNatSchG
- WS — Waldschutzstreifen — § 32 (5) LWaldG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- z.B. 53/34 — Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- Vorhandene Gebäude
- z.B. (1) — Nummerierung der Grundstücke

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.4.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 04.4.00 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.5.02 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.4.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.7.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.9.02 bis 14.10.02 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 02.9.02 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den 20.2.03 Siegel 1. stellv. Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 21.FEB.2003 Siegel

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.02 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ammersbek, den 20.2.03 Siegel 1. stellv. Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.9.03 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.5.03 bis zum 02.6.03 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.04.03 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), am 16.9.03 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den ..... Siegel Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ammersbek, den 19.9.03 Siegel Bürgermeister

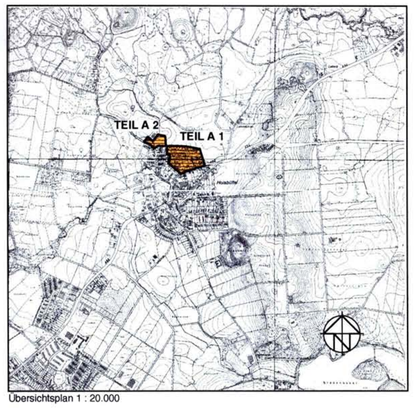
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 24.09.2003 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 07.10.2003 Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlusfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.9.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 7, 4. Änderung für das Gebiet: Grootkoppel, nordöstlich Ohlstedter Straße, östlich Melkweg, nördlich Lübecker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und Teil A2) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. B 7, 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET:
GROOTKOPPEL, NORDÖSTLICH OHLSTEDTER STRASSE,
ÖSTLICH MELKWEG, NÖRDLICH LÜBECKER STRASSE

Endgültige Planfassung
16.09.2003

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

Bearbeitet : Baum / Schwormstede | *Gez : Schrör* | *Projekt Nr. : 839*

h = 84 cm / b = 97 cm