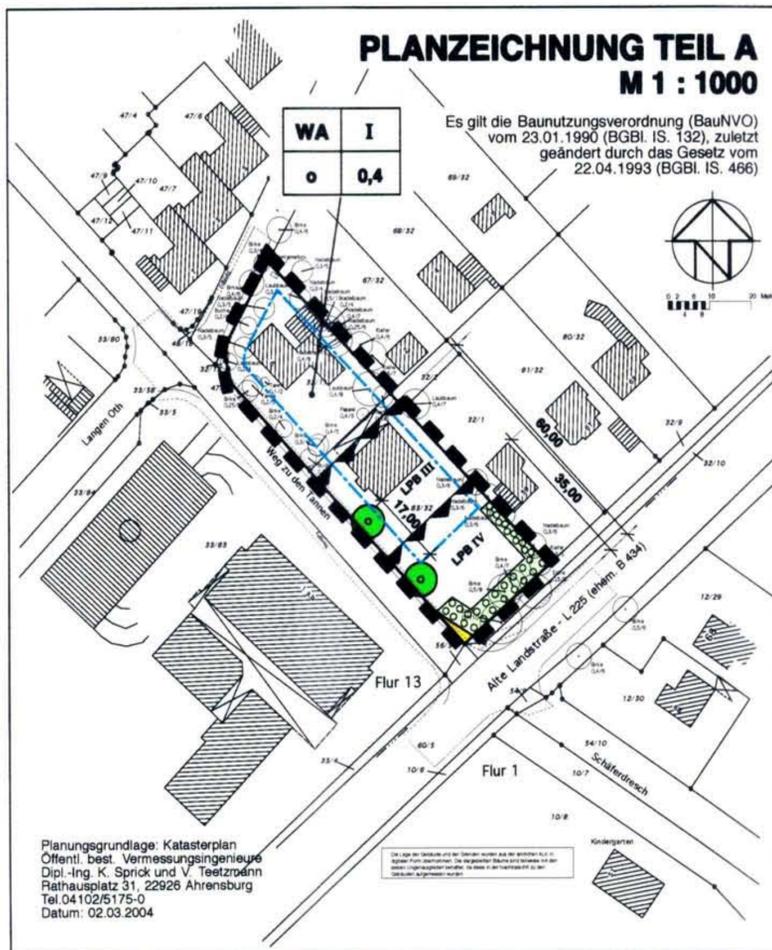


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A 18 "Klein Hansdorfer Weg", 2. Änderung und Ergänzung



TEXT TEIL B

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

1.3 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

2.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

2.1 Die gem. Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume und flächigen Gehölzpflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es 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

3.0 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 Landesstraße L 225 (ehem. B 434) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich:

3.1 An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III und IV und 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 Beherbergungstätten, Unterrichts- u.ä.	Büro- u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

3.2 An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sowie medizinischen Behandlungs- und Diagnostikräumen mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.

3.3 Die Außenwohnbereiche der ersten Baureihe zur L 225 (ehem. B 434) sind im Bereich der straßenabgewandten Front anzuordnen.

4.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. § 84 LBO

4.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln oder weiß geschlemmt zu errichten. Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden.

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

4.3 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. Unsymmetrische Dachformen sind zulässig. Soll an bestehende Gebäude, die eine andere Dachneigung als 15-48 Grad haben, angebaut werden, so kann gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde die vorhandene Dachneigung übernommen werden.

4.4 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront liegen.

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.2.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 1.4.04. durch Abdruck im Stormarer Tageblatt erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 2.2.04. bis 2.10.04. durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 0.3.04. und nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 0.3.04. jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.6.07 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 und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 1.8.10.07 bis 1.10.07 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 0.9.10.07 im Stormarer Tageblatt bekanntgemacht.

Ammersbek, den 04.8.09 Siegel

(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 1.8.10.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 1.8.10.2009

Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. **0,4** Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO

o Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

o Straßenverkehrsflächen

o Straßenbegrenzungslinie

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

o Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

o Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

z.B. **o** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) zur Lärmquelle Alte Landstraße L 225 (ehem. B 434)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

o Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. **o** Flurstücksbezeichnung

o Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 1.4.09 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 1.4.09 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.

Ammersbek, den 04.8.09 Siegel

(Bürgermeister)

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

Ammersbek, den 04.8.09 Siegel

(Bürgermeister)

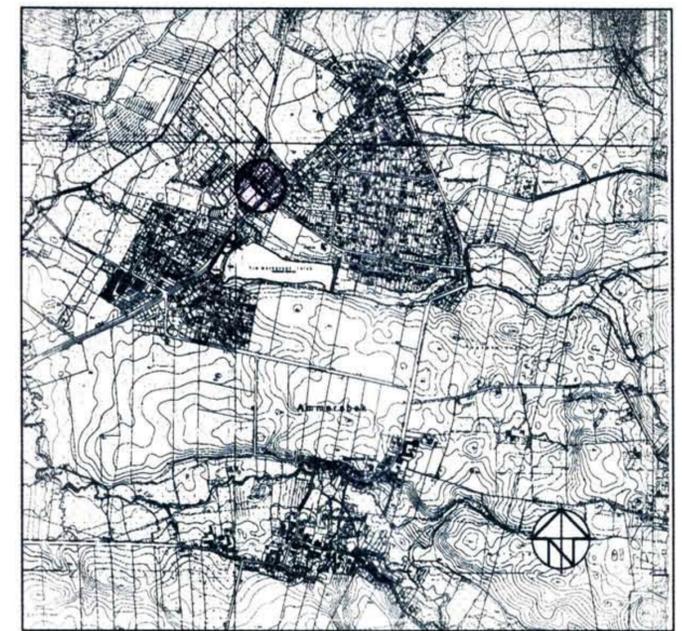
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.12.09 im Stormarer Tageblatt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 12.12.09 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 1.1.10 Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 1.4.09 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A 18 "Klein Hansdorfer Weg" 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: nordwestlich Alte Landstraße - L 225 (ehem. B 434) und nordöstlich Weg zu den Tannen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. A 18

"Klein Hansdorfer Weg"

2. Änderung und Ergänzung



FÜR DAS GEBIET:
 NORDWESTLICH ALTE LANDSTRASSE - L 225 (EHM. B 434) UND
 NORDÖSTLICH WEG ZU DEN TANNEN

Endgültige Planfassung
 14.07.2009

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

Bearbeitet: Schwarmstedt

Gez: Pasdzior

Projekt Nr.: 966