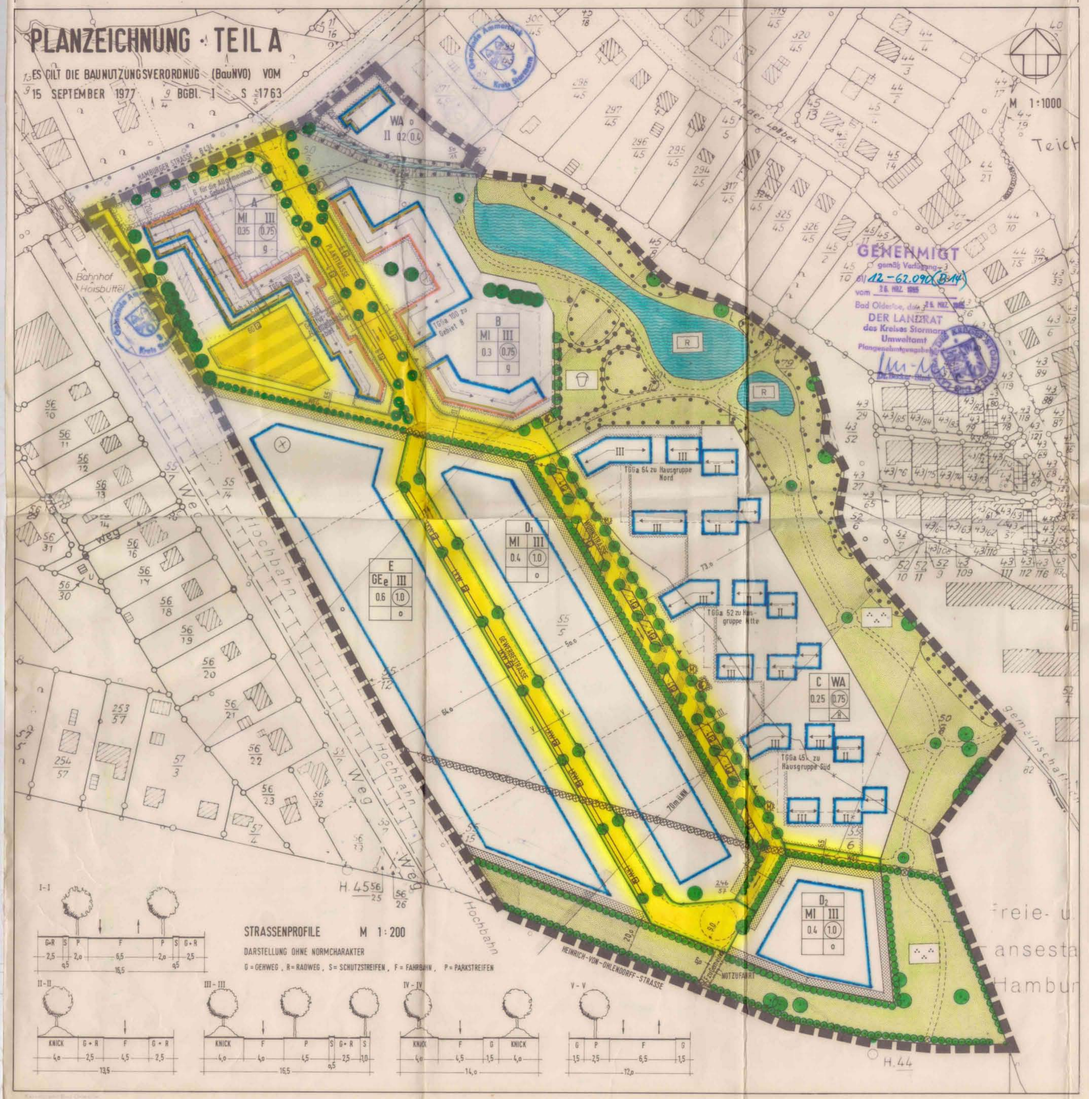
SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 14

PLANZEICHNUNG · TEIL A

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

M 1:1000



STRASSENPROFILE M 1:200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

G = GEHWEG , R = RADWEG , S = SCHUTZSTREIFEN , F = FAHRBAHN , P = PARKSTREIFEN

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung — §9(1)1 BBauG
   - WA Allgemeine Wohngebiete — §4 BauNVO
   - MI Mischgebiete — §6 BauNVO
   - GEe beschränkt eingeschränkt Gewerbegebiet — §8 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung — §9(1)1 BBauG
   - 0.75 Geschoßflächenzahl — §16 BauNVO
   - 0.4 Grundflächenzahl — §16 BauNVO
   - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — §16 BauNVO
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze — §9(1)2 BBauG
   - o offene Bauweise — §22 BauNVO
   - ▲ nur Hausgruppen zulässig — §22 BauNVO
   - g geschlossene Bauweise — §22 BauNVO
   - Baulinie — §23 BauNVO
   - Baugrenze — §23 BauNVO
   - Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)
4. Verkehrsflächen — §9(1)11BBauG
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Öffentliche Parkflächen
   - Ein- bzw. Ausfahrten, Gebäudedurchfahrt mit Mindestdurchfahrtshöhe
5. Flächen für Versorgungsanlagen — §9(1)12 BBauG
   - Transformatorstation
   - M Mülltonnenstellplatz
6. Öffentliche Grünflächen — §9(1)15BBauG
   - Parkanlage
   - Spielplatz
7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses — §9(1)16BBauG
   - Regenrückhaltebecken
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — §9(1)20BBauG
   - Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher (natürliche Lebensbühne) und Gewässer — §9(1)20BBauG
   - Bäume, bzw. Knick anzupflanzen — §9(1)25a BBauG
   - Bäume, bzw. Knick zu erhalten — §9(1)25bBBauG
   - Schutzstreifen, von jeglicher Bebauung freizuhalten — §9(1) 4 BBauG
9. Sonstige Planzeichen
   - TGGa zu Gemeinschaftstiefgarage mit Angabe der Begünstigten — §9(1) 22 BBauG
   - mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen — §9(1)21BBauG
   - von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. Text 17 — §9(1)10BBauG
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — §9(7) BBauG
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — §16(5) BauNVO

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 70 Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m ü. NN

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Haupt-, bzw. Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen
- Gebäude und Grenzen künftig fortfallend
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Untertellung der Verkehrsfläche, Fahrtrichtung
- Sichtdreiecke
- Böschung
- 605 Bäume, Knick künftig fortfallend
- geplante Wegeführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen

NOCH ZEICHENERKLÄRUNG

zu 9. Sonstige Planzeichen

- Fassaden mit Schallschutzanforderungen — gem. Text 19a B 9(1) 24 BBauG
  - — r — — — r — — gem. Text 19b — r —
  - — r — — — r — — gem. Text 19c — r —
  - — r — — — r — — gem. Text 19d — r —

TEXT · TEIL B

1. Bauliche Nutzung

1.1 In den Mischgebieten A+B sind gem. § 1(5) BauNVO die Nutzungen unter § 6(2)4,6,7 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gem. § 1(6)1 BauNVO werden in den Mischgebieten A+B die Ausnahmen unter § 6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den Mischgebieten A+B sind gem. § 1(7)1 BauNVO oberhalb des 2. Übergeschosses nur die Nutzungen unter § 6(2)1 BauNVO zulässig.

1.4 In allgemeinen Wohngebiet C werden die Ausnahmen unter § 4(3)BauNVO gem. § 1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Mischgebiet D1 ist gem. § 1(5) BauNVO die Nutzung unter § 6(2)1 BauNVO nicht zulässig.

1.6.1 Im Gewerbegebiet E darf gem. § 1(4)1 BauNVO der flächenbezogene Schallleistungspegel tags 60 dB(A)/qm Grundstücksfläche und nachts 45 dB(A)/qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.6.2 Im Gewerbegebiet E sind Außenarbeiten auf der westseite von Produktionsgebäuden unzulässig, westliche Fassaden von Produktionsräumen (gilt nicht für Büroräume) dürfen keine zu offenenden Fenster, Türen, Tore sowie Zu- und Abluftöffnungen haben.

1.6.3 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 2+4 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordn. v. genehmigungsbed. Anlagen) vom 14.3.1975 (BGBl.I,S.499) - ausgenommen Feuerungsanlagen - sind im Plangebiet nicht zugelassen.

1.6.4 Im Gewerbegebiet E sind Betriebe mit erheblichem Fahrzeugverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze, unzulässig.

1.7 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14(1) BauNVO sind in den Gebieten A,B,C und Flst. 50/11 auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

1.8 Gem. § 21a(5) BauNVO darf in den Gebieten A+B die zulässige Geschoßfläche um max. 2,000 qm der Fläche der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.9 In den Gebieten A+B und den Flurstück 50/11 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich.
a) An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster mit 35 dB(A) und Außenwände mit 40 dB(A) Mindestdämmaß vorzusehen.
b) An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster mit 40 dB(A) und Außenwände mit 45 dB(A) Mindestdämmaß vorzusehen.
c) An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten ist die Anordnung von Schlafräumen unzulässig.
d) Die Fenster von Schlafräumen sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten mit Dauerlüftungsanlagen zu versehen, an die die gleichen Schalltechnischen Anforderungen zu stellen sind, wie an die Fenster dieser Gebäudeseiten.
e) Auf dem Flurstück 50/11 ist mindestens ein Schlafraum an der Südostseite des Gebäudes anzuordnen.

1.10 In den Gebieten D1+2 und E darf die Oberkante der Gebäude max. 0,5 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 In den Gebieten A,B und C sind nur geneigte Dächer mit 30-45 Grad Dachneigung zulässig.

2.1.2 In den Gebieten A,B und C sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten oder rot-braunen Vormauerziegeln zu errichten. Die Dachflächen sind mit rot-braunen Dachpannen zu decken.

2.1.3 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 1,0 m über 30,0 m NN liegen.

2.2.1 In den Gebieten A,B und C sind fassadenflächen, die eine Frontlänge von 15 m überschreiten, durch vertikal durchlaufende Mauerversprünge und -vorsprünge von bis zu 0,5 m Tiefe zu gliedern. Balkone und Hausgrenzen dürfen in diesen Umfang über diese Gebäudetiefen ragen.

2.2.2 Die Stirnseiten der Gebäude in den Gebieten A,B und C müssen wie Fassaden gestaltet werden.

2.2.3 In den Gebieten A und B sind Schaufenster aus der Gesamtfassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und dürfen die vertikale Gliederung der Fassade nicht stören.
Jeder Schaufensterpfeiler muß breiter als 0,5 m sein und zwischen den einzelnen Fenstern sind Mauerwerkspfeiler von mind. 0,24 m anzuordnen.

2.2.4 Markisen, Schutzdächer und Markisen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig und dürfen jeweils nicht breiter als 3,5 m sein.
Markisen sind nur im Bereich der Gebäude C und D zulässig, ihre Höhe darf max. 0,40 m und ihre Länge max. 3,5 m betragen. Sie müssen sich der Fassadengliederung unterordnen und dürfen nur in Indepschnitt bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.2.5 Verkaufsplätze mit wechselnden Lichtern, sowie die Gestaltung mit Tagesleuchtfarben und Reflexfarben sind unzulässig.

2.2.6 Plakatanbringungen und Beschriftungen auf den Außen- oder Innenseiten der Schaufenster dürfen max. 50 % der jeweiligen Schaufensterfläche nicht überschreiten.

2.2.7 Werbeanlagen sind in den Gebieten A,B,C und D zulässig, sofern ihre Oberkante 0,50 m unterhalb der Traufkante des Gebäudes liegt und sie nicht über die Grundstücks liegen.
Im Gebiet D1+2 dürfen Werbeanlagen nur an der westlichen Seite der Gebäude (zur Gewerbestraße) angebracht werden.

2.3 Gestaltung der Grün- und nicht überbauten Grundstücksflächen

2.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume, Knicks und flächigen Pflanzmassenbäume sind gem. § 9(1)25b BBauG dauernd zu erhalten.

2.3.2 Die öffentlichen Grünflächen sind in ihrer jetzigen wildwachsenden Charakter zu erhalten und zu fördern. Neuanpflanzungen haben sich an der standortgerechten Vegetation (vgl. Pflanzliste) zu orientieren. Die Fläche ist mindestens zu 50% mit Gehölzen zu bepflanzen.

2.3.3 Alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und wegen beansprucht werden, müssen entsprechend § 9(1) 25a BBauG, (VA.2.3.3) gärtnerisch gestaltet werden und sind als Pflanzbeete anzulegen.
- mindestens 30 % dieser Fläche ist als Strauchpflanzung anzulegen.
- Anpflanzungen dürfen nur mit standortgerechten Gehölzen, sind standortspezifische Laubbäume (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen.
- Großbäume (Kronendurchmesser in Wachstumsreife mindestens 10 m) sind in ausreichender Anzahl und Größe zu pflanzen, wobei der ultimative Lichtraum (Kronendurchmesser in ausgewachsenem Zustand 10 m) nicht durch Gebäude oder Leitungen eingeschränkt werden darf.
- Die anpflanzung von Sträuchern und Bäumen in Form von Hecken, Gruppen und Einzelbäumen ist auf den TA der Lottbek entlang der Grundstücken anzubringen.

3.4 Für die in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B gem. § 9(1)25a BBauG festgesetzten Pflanzgebote sind folgende Pflanzmaterien und -größen zu verwenden (Pflanzenliste):
- als Einzelbäume in Straßenraum und über Wege in den Knicks (alle 10 m) sind Eichen (Quercus robur) in der Mindestpflanzgröße:
  Stamm 18/20cm Durchmesser, Höhe 400-500, Krone 150-200cm Durchmesser
- als Unterpflanzung in den Knicks und bei flächenmäßigen Anpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
  Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Himbeeren und Brombeeren (Rubus idaeus und Grutlicosus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsrose und behaarte Rose (Rosacanina und tomentosa), Schneeball (Viburnum opulus), Holunder (Sambucus nigra und racemosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Erle (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre), Heckenkirsche (Lonicera).

3.5 Alle Stellplatzanlagen und Tiefgaragen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu begrünen, dabei sind folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:
- bei nicht unterwellertem Stellplatzanlagen ist pro 4 Stellplätze
  1 Großbaum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens 6 qm groß sein muß.
- freiflächen auf Tiefgaragen, die nicht Verkehrsflächen sind, müssen eine Erdschichtüberdeckung (Überboden) von mindestens 0,5 m Stärke aufweisen und begrünt werden. Pro angefangene 150 qm Grundfläche ist hier ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, den auf einer Fläche von 6 qm eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,7 m Stärke als Wurzelraum zur Verfügung zu stellen ist.

3.6 Die erforderlichen Tiefgaragen, sowie die möglichen Gebäudesockel, sind mit Erdreich an das vorhandene Gelände anzumodellieren.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Im Gebiet A sind der Marktplatz mit Bahnhofsvorplatz, sowie die (nord-süd) Passage mit Gehrecht und die (ost-west) Durchfahrt zum öffentlichen Parkplatz mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, sowie der öffentliche Parkplatz sind mit kleinteiligem Steinpflaster zu gestalten.

4.2 Als Einfriedung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrünter Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig.

4.3 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen, ist eine Bepflanzung über 0,70 m, gemessen von Straßenniveau unzulässig. Einzelbäume innerhalb dieser Flächen müssen eine Kronenansatzhöhe von mind. 2,50 m haben.

4.4 Im Bereich der "Planstraße" sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

4.5 Die in der Gewerbestraße festgesetzten 14 Parkplätze sind im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten in einer Breite von 4,0 m zu unterbrechen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgrund von Anregungen des Bebauungsplanes nach Durchführung der Arbeitskreis Verkehr (unbekannt) hat die Gemeinde einen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Am 1.09.85/26.09.85 06.06.85/13.06.85 ist der Entwurf von der Gemeindevertretung erneut gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Ammersbek, den 10. Dez. 1985 — 10. Sept. 1985 — Bürgermeister

2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02. Nov. 1984 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02. Nov. 1984 gebilligt. Ammersbek, den 10. Dez. 1984 — Bürgermeister

3. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 19.03.1985 Az. 62-62.090/(B.14) unter Auflagen und Hinweisen erteilt. Ammersbek, den 10. Dez. 1985 — Bürgermeister

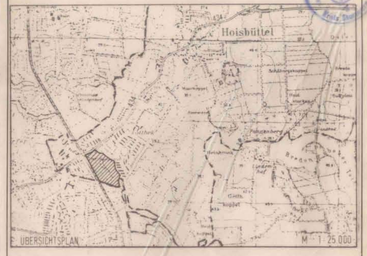
4. Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.09.1985 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufsichtsverfügung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 29.09.1985 Az. 62-62.090/(B.14) bestätigt. Ammersbek, den 06.05.1986 — Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Ammersbek, den 2. Juli 1986 — Bürgermeister

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, wo der Plan von Jedermann während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, sind am 10. Juli 1986 in Stormarner Tageblatt ~~und in der Hamburger Abendzeitung~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§15Sa Abs.4 BBauG) sowie auf Inhalt und Umfang eines ~~von Entschädigungsansprüchen~~ (§44c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 2. Juli 1986 rechtsverbindlich geworden. Ammersbek, den 02. Juli 1986 — Bürgermeister

PRÄAMBEL

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 (BGBl.I, S.1144), sowie nach § 82 der Landesbauordnung von 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.B.14 für das Gebiet: Begrenzung: Bahnhofsvorplatz, Hoisbüttler Straße, Lottbek bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.


Hoisbüttel
Bahnhofsvorplatz
Langenkoppel
Hoisbüttler Straße
Lottbek
Hochbahnhof
Hochbahnweg
Mühlenweg
Mühlenstraße
Dorfstraße
Heinrich-von-Ohlendorf-Straße
Gemeinschaftsweg
Freie- und Hansestadt Hamburg
Teich
Bahnhofsvorplatz
Lottbek
Langenkoppel
Hoisbüttler Straße