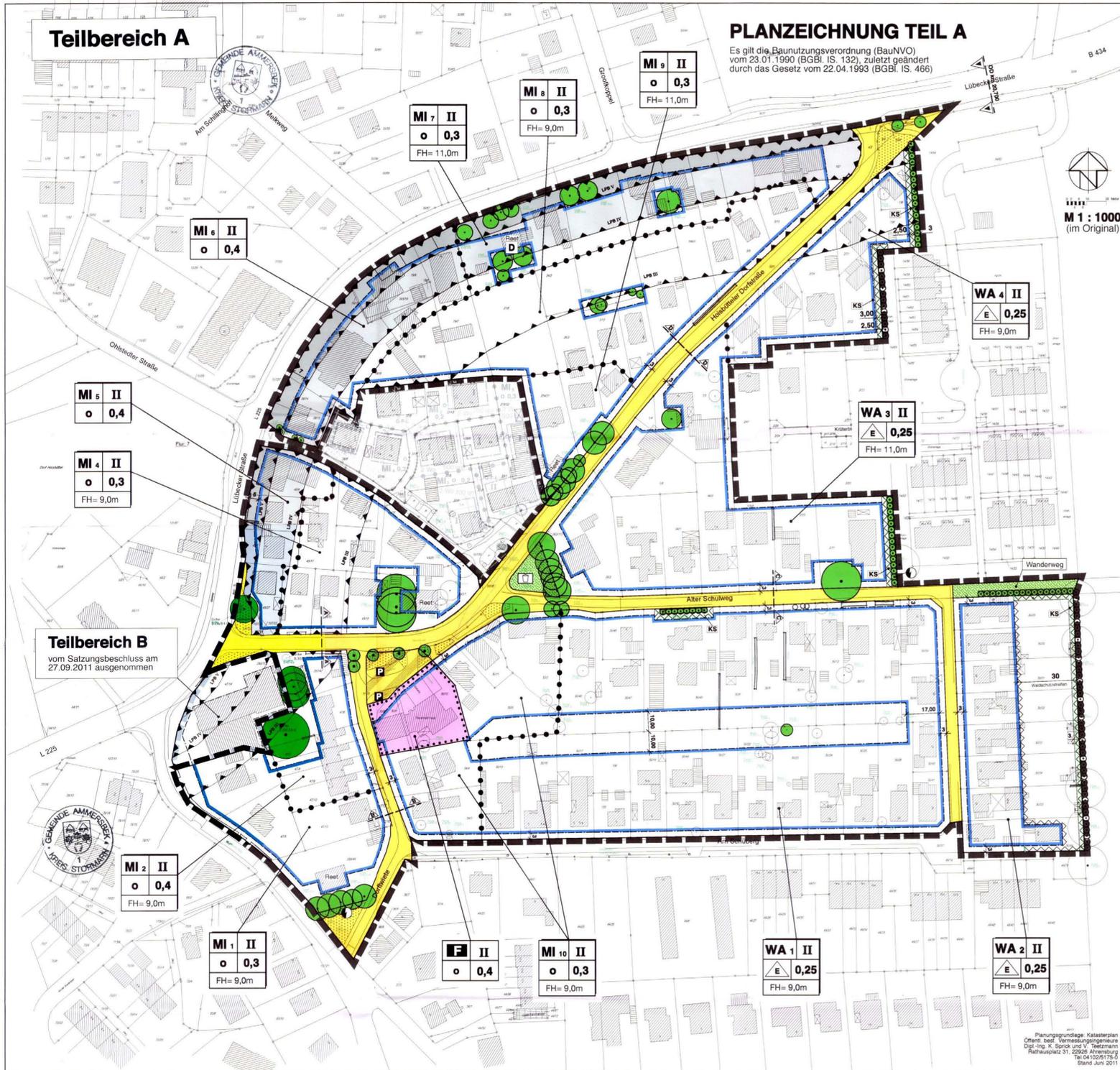


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 10 "Im Dorfe Hoisbüttel" 2. Änderung



TEXT TEIL B

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 (3) Nr. 3 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Tankstellen
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgelände) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In den Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsgelände) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Im Geltungsbereich 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 Abstandslinien zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes zulässig:
 - in den Vorgartenbereichen für Garagen, Stellplätze, Carports und untergeordnete Anbauten. Als untergeordnete Anbauten (Erker, Windfänge und Wintergärten) gelten solche mit einer maximalen Grundfläche von 5 qm (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - auf den rückwärtigen Grundstücksteilen außerhalb von überbaubaren Flächen, soweit es sich um Anlagen mit einem Volumen von maximal 20 m handelt.
- 1.5 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 Grundstücksfrost.

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

- 2.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 / WA 2 gilt:
 - Pro 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
 - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm.
 - Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrößenbestimmungen ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht 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 Fußwege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster bzw. wassergebundener Belag auf entsprechendem Unterbau) herzustellen.
- 3.2 Im Geltungsbereich ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf privaten Flächen vor Ort mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. über Rigolensysteme) zur Versickerung zu bringen. Von dem Anschluszwang an das gemeindliche Entwässerungssystem wird in diesen Fällen befreit. Sofern im Bauverfahren nachgewiesen wird, dass auf den jeweiligen Grundstücken eine Versickerung nicht möglich ist, ist ausnahmsweise die Einleitung nach Rückhaltung und Drosselung über einen ausreichend bemessenen Staukanal mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.3 Zur Kompensation der Eingriffe im Geltungsbereich werden gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag folgende Maßnahmen zugeordnet:
 - Entwicklung einer 7.200 qm großen gelenkten Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 79/1 der Flur 9 in der Gemarkung Hoisbüttel („Hegen“)
 - Neuanlage eines insgesamt 40 m langen Knicks auf dem Flurstück 1/59 der Flur 7 in der Gemarkung Hoisbüttel am südöstlichen Rand der Ackerfläche als Abgrenzung zur Bebauung. (§ 9 (1a) Satz 2 BauGB)

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

- 4.1 Den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _w res	
		Wohnräume	Büroräume 2)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammengefasst)
- 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

An Seiten- und Rückfronten von Gebäuden (im Schutz der Baukörper) gelten um eine Stufe verringerte Lärmpegelbereiche. Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche z. III mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN, VDI etc.) geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- 4.2 Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind entlang der L 225 / Lübecker Straße in folgenden Bereichen nur zulässig:

	MI	WA
• an der Gebäuderückfront	bis 12 m	
• an der Gebäuderück- und Seitenfront	12-25 m	bis 46 m

Die Maße beziehen sich auf die Straßenmitte der L 225.

- 4.3 Von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines detaillierten Einzelausschusses dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

- 5.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen möglichst gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind standortgerechte Laubbäume mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.
- 5.2 Innerhalb der Kronenraumbereiche der zu erhaltenden Bäume sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen sowie die Lagerung von Baumaterialien sind unzulässig. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.
- 5.3 Die auf den Privatgrundstücken vorgesehenen Knickschutzstreifen entlang vorhandener Knicks sind als naturnahe Rasen- / Wiesenfläche extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind auf diesen Flächen jegliche Bebauung, das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

- 6.1 Die Gebäude sind als Verbundbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu errichten. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglasst 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.
- 6.4 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrost.
- 6.5 Antennen und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig.
- 6.6 Die Entfriederung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 6.7 Private Grundstückszufahrten zu Garagen und rückwärtigen Grundstücksteilen („Pfeifensteie“) sind mit einer Breite von mindestens 3,50 m herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.04.2000 durch Abdruck im Stormarer Tageblatt erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.08.2006 bis 22.09.2006 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2007 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 25.04.2007 bis 25.05.2007 während der Dienststunden nach § 9 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 17.04.2007 im Stormarer Tageblatt bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 17.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastermäßige Bestand am 1.9.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungswerte als richtig bescheinigt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentl. Auslegung geändert. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2010 bis 03.01.2011 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.11.2010 im Stormarer Tageblatt bekanntgemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.04.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.04.2011 und ergänzend am 29.09.11, als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss

Ammersbek, den 29.09.11

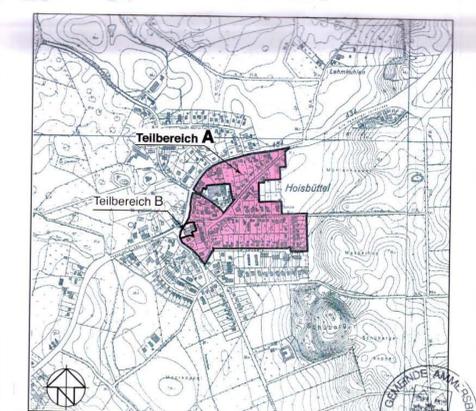
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und bekanntgemacht.
12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.09.11 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 06.10.11 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 06.10.11

Ammersbek, den 06.10.11

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.04.2011 ergänzt am 29.09.11 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 10 "Im Dorfe Hoisbüttel" 2. Änderung, für das Gebiet östlich und südlich Lübecker Straße (L 225) nördlich "Am Schübberg", Wulfsdorfer Weg und Dorfwiese (Teilbereich A), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 10 "IM DORFE HOISBÜTTEL" 2. ÄNDERUNG

Für das Gebiet: östlich und südlich Lübecker Straße (L 225), nördlich "Am Schübberg", Wulfsdorfer Weg und Dorfwiese (Teilbereich A)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Endgültige Planungssatzung (Gemeindevertretung)

22087 Hamburg, Grammannweg 69

Tel. 040 / 44 31 19 Fax. 040 / 44 31 05

Bearbeitet: Schormstedte Gezeichnet: Paszdior Projekt Nr.: 967

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- ### ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung § 4 BauNVO
 - MI 1** Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 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
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- E** Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - o** Offene Bauweise § 22 BauNVO
 - o** Baugrenze § 23 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
- F** Feuerwehr § 9 (1) 10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB**
- hier: Knickschutz
 - hier: Waldschutzstreifen
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkplätze

- Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB**
- Trafostation
- Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**
- Wanderweg
 - Kinderspielplatz
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB**
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III, IV und V) zur Lärmquelle Lübecker Straße (L 225)
- 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, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Pflanzelchen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich A § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**
- Knick, zu erhalten § 30 NatSchG i.V.m. 21 LNatSchG
 - einfaches Kulturdenkmal (gem. § 1 (2) DSchG)
 - Ortsdurchfahrtsgrenze

