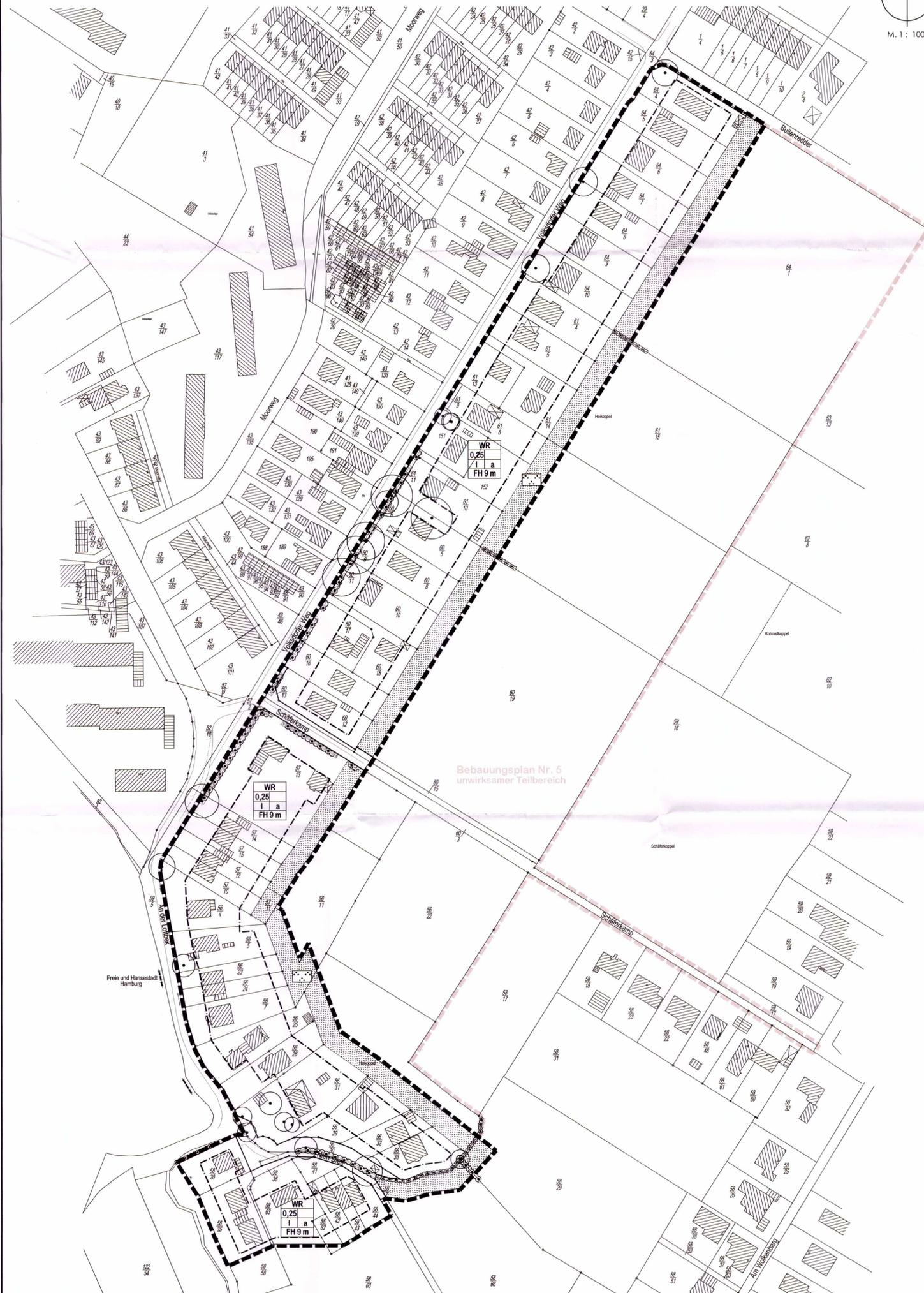


# Satzung der Gemeinde Ammersbek über den Bebauungsplan Nr. 21

Gebiet: Südlich Bullenredder, östlich Volksdorfer Weg und An der Lottbek, beidseitig Nien Diek

## Planzeichnung (Teil A)



## Text (Teil B)

Planzeichnung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 sowie dessen Änderungen vollständig.

- Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**  
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 18 m unter Einhaltung des Grenzabstands als Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 (4) BauNVO.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**  
Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze nicht zulässig gemäß §§ 12 (6), 14 BauNVO.
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB**  
Im festgesetzten Baugebiet sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes gem. § 9 (1) 16 BauGB**  
Anfallendes Niederschlagswasser ist grundstücksbezogen zu versickern. Ausgenommen ist hiervon die bestehende Bebauung im Bereich der Grundstücke Volksdorfer Weg (südlich Schäferkamp) und der Grundstücke An der Lottbek.
- Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB**  
Die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.
- Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO**  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.  
Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer Neigung von 20-48° auszuführen. Es sind rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Dachendeckungen zulässig. Für Gründächer ist eine Dachneigung ab 15° zulässig.  
Entlang der Straßen sind Zäune und Mauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über Straßenniveau zulässig.

## Hinweis

Für die Gemeinde Ammersbek gilt eine Baumschutzsatzung (Fassung vom 06.10.2011, gültig ab 26.10.2011).

## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

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

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>0,25</b>	Grundflächenzahl
<b>I</b>	Max. zulässige Zahl der Vollgeschoße
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

<b>a</b>	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

---	Straßenbegrenzungslinie
□	Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

▨	Private Grünflächen
⊘	Biotopverbund

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

○	Erhaltung von Bäumen	(⊙)	gem. Luftbild
---	----------------------	-----	---------------

Sonstige Planzeichen

⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
---	---

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

⊖	Knicks gem. § 21 NatSchG	(⊖)	gem. Luftbild
---	--------------------------	-----	---------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	Vorhandene Gebäude
⊖	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
---	Flurgrenze
---	Gemeindegrenze
▨	Vorhandene Böschungen
⬜	Geltungsbereich Ursprungsplan

## Verfahrensvermerke

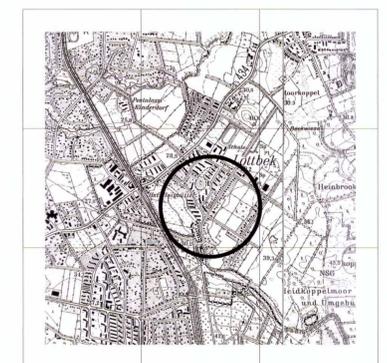
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.08.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 18.10.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 26.10.2011 sowie einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 27.10.2011 bis einschließlich 10.11.2011 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 23.09.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.02.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2012 bis 05.05.2012 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.03.2012 im Stormarner Tageblatt örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 03.04.2012 schriftlich über eine Stellungnahme aufgefordert.  
Ammersbek, 05. AUG. 2013  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 13.06.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als folgt beschrieben:  
Ahrensburg, 12. 06. 13  
öf. bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2012 und 18.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.09.2012 als Satzungsbeschluss und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Ammersbek, 05. AUG. 2013  
Bürgermeister
- (Ausfertigung): Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und zur Kenntnis zu machen.  
Ammersbek, 05. AUG. 2013  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13. AUG. 2013 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel 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 14. AUG. 2013 in Kraft getreten.  
Ammersbek, 30. SEP. 2013  
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**Gemeinde Ammersbek**  
Kreis Stormarn

**Bebauungsplan Nr. 21**  
Gebiet: Südlich Bullenredder, östlich Volksdorfer Weg und An der Lottbek, beidseitig Nien Diek

Planstand: Satzungsausfertigung



Planverfasser:

**Planlabor Stolzenberg**  
Architektur \* Städtebau \* Umweltp lanung  
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner  
St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96  
eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:  
Baugesetzbuch (BauGB) BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) Landesbauordnung (LBO)