

TEIL B - TEXT -

- 1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtfläche) sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bepflanzungen von über 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes, unzulässig.
- 2 Gemäß § 9 (1) 25b BauGB sind die festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume und Knickbereiche sind in gleicher Art zu ersetzen.
- 3 ~~Gemäß § 17 (2) 1 BauNVO ist im MI-Gebiet eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung um 25% ausnahmsweise, bezüglich der GFZ festgesetzt.~~
- 4 ~~Nach § 21 (2) BauNVO sind der Grundstückfläche im Sinne des § 10 Abs. 3 Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuches ausnahmsweise hinzuzurechnen.~~
- 5 Als Schallschutzmaßnahmen für die Hamburger Straße gelten folgende Festsetzungen :
 Fenster von Schlafräumen sind nach Möglichkeit nicht in den straßenzugewandten Fronten der Gebäude an der Hamburger Straße anzuordnen (Ausnahme : Hochhaus).
 Alternativ für Schlafräume sowie ergänzend für andere Aufenthaltsräume in Wohnungen sind Außenwände, Decken, Dächer und Dachschrägen sowie sowie für Fenster die in der folgenden Übersicht angegebenen Schallschutzwerte einzuhalten.

| Lärmpegelbereich | maßgeb. Außenlärm | gültig für | Art der Gebäudenutzung | Mindestschalldämmmaß / dB | | |
|------------------|-------------------|---|--|---------------------------|-----------------------|---------------------|
| | | | | Außenwand ¹⁾ | Fenster ²⁾ | Gesamt-außenbauteil |
| III | 61 - 65 | - Straßenfront des Hochhauses - Straßenfront der Mehrfamilienhausbebauung - Seitenfronten der Mehrfamilienhausbebauung bis etwa 10 m Tiefe - Straßenfronten der 2-geschossigen Bebauung an der Hamburger Straße - Seitenfronten der 2-geschossigen Bebauung an der Hamburger Straße bis etwa 10 m Tiefe | - Aufenthaltsräume in Wohnungen - Büroräume (sind durch die Wärmeschutzbestimmungen erfüllt) | 40 | 35 | 37 |
| | | | | 35 | 30 | 32 |

- ¹⁾ Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände. Bei Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen und bei Kriechböden sind die Anforderungen durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn das Schalldämmmaß der Decke allein nicht mehr als 10 dB unter dem geforderten Maß liegt.
- ²⁾ Beträgt die Fensterfläche in der zu betrachtenden Außenwand eines Raumes mehr als 60% der Außenwandfläche, so sind an die Fenster die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Außenwände.
- 6 Die Errichtung von Nebenanlagen ist, mit Ausnahme der Anlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen), auf den in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9 (1) 10 BauGB entsprechend festgesetzten Flächen, unzulässig. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Auf den rückseitig gelegenen Grundstücksteilen (Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Parzellengrenze) innerhalb der WA- und WR-Gebiete mit 1-geschossiger Bauweise sind lediglich Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 30qmp Grundstück zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind hier ausgeschlossen.
- 7 ~~Im Interesse einer angemessenen Regelung des privaten ruhenden Verkehrs wird festgesetzt, daß innerhalb der WA- und WR-Gebiete mit 1-geschossiger Bauweise pro Wohneinheit mind. 15 Stellplätze nachzuweisen sind, mindestens jedoch 3 pro Gebäude.~~
- 8 In der festgesetzten "abweichenden Bauweise - a -" gelten die Abstandsvorschriften der "offenen - o - Bauweise". Baulängen über 50,00m sind zulässig.

Aufgestellt am : 03. 04. 1989
 Geändert am : 13. 11. 1990
 (Stand) 19. 01. 1991
 14. 01. 1992
 15. 02. 1994

Lübeck, den 13. Nov. 1995

geändert laut Anzeigeverfügung vom 19.08.1993
 Aktz.: 60/22-62.090(11)


 Planverfasser



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB

WR
WA
MI

Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

0,3
GR=1100m²
GF=4000m²

Grundflächenzahl
Grundfläche (mit Flächenangabe)
Geschoßfläche (als Höchstmaß)



BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN § 9 (1) 2 BauGB

o/a
ED

offene Bauweise / abweichende Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

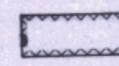


Baugrenze



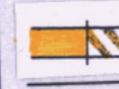
Flächen, auf denen die Errichtung von Nebenanlagen, sowie Garagen und Carports unzulässig sind (siehe Text Ziffer 6)

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB



von der Bebauung freizuhaltende Flächen (S=Sichtfläche)

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigung)
Straßenbegrenzungslinie

P

Flächen für das Parken von Fahrzeugen



Straßenbegleitgrün

F

Fußweg



VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12 BauGB



Elektrizität



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Kinderspielplatz (öffentlich)
Parkanlage (privat)



DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETEN FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauGB

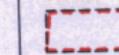
G - F - L

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(G = Gehrecht, F = Fahrrecht, L = Leitungsrecht)

FESTGESETZTE FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG § 9 (1) 25a BauGB
§ 9 (1) 25b BauGB



Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knick)



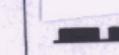
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) 22 BauGB

GGa

Gemeinschaftsgaragen

GSf

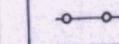
Gemeinschaftsstellplätze



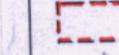
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 DER GEMEINDE AMMERSBEK § 9 (7) BauGB



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 (5) BauNVO



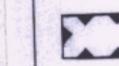
ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (Verkehr)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) 4 BauGB

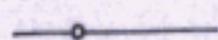
St

Stellplätze
FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN NACH DEM BImSchG § 9 (1) 24 BauGB

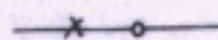


Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem BImSchG (siehe Ziffer 5 Teil B -Text-)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig entfallende Flurstücksgrenzen



in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnungen

vorhandene bauliche Anlagen



bei Durchführung der Planung entfallende bauliche Anlagen



bei Durchführung der Planung entfallende Einzelbäume



Gebäudebezeichnung

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK - ORTSTEIL HOISBÜTTEL - über den Bebauungsplan Nr. 11

GEBIET : AN DER HOCHBAHN

BEREICH : im Süden und im Westen durch die "Heinrich-von-Ohlendorf-Straße" (auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg), im Norden durch die "Hamburger Straße" sowie im Osten durch den Bahndamm der U-Bahnstrecke HH-Ohlstedt / Innenstadt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03. Dezember 1991 sowie dem satzungsändernden Beschluss vom 15.2.94, 19.5.94, 28.8.95 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 01. Nov. 1988. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 13. Sep. 1989 erfolgt.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03. Dez. 1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03. Nov. 1990 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. Nov. 1990 nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03. Dez. 1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. Dez. 1991 gebilligt.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. Aug. 1989 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 21.05.1993 dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 16. Aug. 1996 erklärt, dass er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ammersbek, den 16. Aug. 1996



[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 08. Okt. 1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ammersbek, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30. Okt. 1991 bis zum 02. Dez. 1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22. Okt. 1991 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

HINWEIS:
Fortsetzung des Planverfahrens mit den entsprechenden Vermerken siehe nachfolgende Leiste.

Ammersbek, den 16. Aug. 1996



[Signature]
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 9. Dez. 1988 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ammersbek, den 25. Nov. 1993



[Signature]
Bürgermeister

hängen der Auslegung sowie auf die rechtskräftigen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und 21.05.1993 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 21.05.1993 in Kraft getreten.

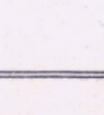
Ammersbek, den

Ahrensburg, den 7. April 1992



[Signature]
Dipl.-Ing. Jürgen Groß
Ahrensburg
Öffentl. best.
Vermess.-Ing.
Dipl.-Ing. V. Teetzmann
Glinde

Ammersbek, den



[Signature]
Bürgermeister

GEMEINDE AMMERSBEK Bebauungsplan Nr. 11

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand
SATZUNG
...3...Ausfertigung

HINWEIS:
Fortsetzung des Planverfahrens nach der Verfügung
des Landrates des Kreises Stormarn vom 19.08.1993

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Zur Beseitigung des Rechtsverstoßes ist der am 03.12.91
als Satzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus
der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), durch
Beschlüsse der Gemeindevertretung vom 15. Febr. 1994 +
17. Mai 1994 geändert worden.
21.02.95

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen
Auslegung geändert worden.
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend
aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie
die Begründung in der Zeit vom 30. März bis zum 28. April
1994 + vom 21. Nov. bis zum 22. Dez. 1994 während der
Dienststunden erneut nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB öffent-
lich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hin-
weis, daß Bedenken und Anregungen während der Ausle-
gungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gel-
tend gemacht werden können am 22.03.1994 + am 15.11.1994
im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Be-
lange sind mit Schreiben vom 14.03.1994 + 14.11.1994 zur Ab-
gabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und
Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange am 17.05.1994 + 21.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist
mitgeteilt worden.

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie
die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen
Wandung werden nicht beschnitten.

Ammersbek den **14.05.97**

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21. Febr. 1995
von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
(Ergänzung des Satzungsbeschlusses vom 03. Dez. 1991).
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß
der Gemeindevertretung vom 21. Febr. 1995 entsprechend
gebilligt.

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

~~Der Bebauungsplan ist nach dem Landrat des Kreises
am 21. Mai 1993 dem Landrat des Kreises
Stormarn angelegt worden.~~
Dieser hat mit Verfügung vom **26.03.97** Az.:
60/22-62.090(11) erklärt, daß
er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend
macht.
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden
sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften ge-
nehmigt worden.

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzei-
chnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausge-
fertigt.

Ammersbek den **07. Mai 1997**

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeilverfahrens zum Bebauungs-
plan sowie die Stelle, bei der der Plan auf der während
der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann
und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am
13.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In
der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Ver-
letzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von
Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach
(§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Er-
löschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hin-
gewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **14.05.
1997** in Kraft getreten. *+ wird auf S. 63, 360*

Ammersbek den **14.05.97**

Bürgermeister