

Text - Teil B

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

§ 9 BauGB, BauNVO

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs.3 Nr. 1,3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Firsthöhe von 8,00 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe wird gemessen von Oberkante fertiger Straßenfahrbahn vor der Mitte des Baugrundstückes an der Zufahrtseite. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn das vorhandene Gelände im Bereich der überbaubaren Fläche mehr als 1,00 m unter der diesbezüglichen Straßenkante liegt und die maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, gemessen von der Oberkante des diesbezüglichen vorhandenen Geländes, nicht überschritten wird.

1.4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN UND GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 + 13 BauGB

Die Bauflächen in der 2. Reihe sind jeweils über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte, die auf jeweils 3 m breiten Streifen an den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden, zu erschließen. Die genaue Lage der Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte ist jeweils im Bauantragsverfahren verbindlich festzulegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

In den Einmündungsbereichen der Zufahrtswege der rückwärtigen Grundstücke sind Stellflächen für Abfallgefäße vorzusehen.

1.5 SCHALLSCHUTZ

§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Lärmpegelbereich 2 sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern möglichst an der Nordwest-Seite der Gebäude anzuordnen. Ist dies aus räumlichen oder städtebaulichen Gründen nicht möglich, so sind Schlafräume und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern und ggf. schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu versehen.

1.6 FLÄCHEN FÜR DAS VERSICKERN VON OBERFLÄCHENWASSER

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 + 10 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers (Mulden/Rigolen) im Bereich der "Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist", westlich der Hamburger Strasse, anzulegen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1 Die Dächer eingeschossiger Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung bis 48° auszuführen.

2.2 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten, braunen oder gelben Vormauersteinen zu errichten. Für Einzelhäuser sind auch weißgestrichene Gebäudeaußenflächen zulässig

2.3 Doppelhäuser sind mit jeweils einheitlichen Farbgestaltungen und Fassadengestaltungen zu errichten.

2.4 Für alle Gebäude wird für die Dachdeckung der Farbton "rotbraun" oder "anthrazit" festgesetzt.

2.5 Freistehende, angebaute Garagen sowie Nebengebäude, sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper auf dem Grundstück anzugleichen.

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr.1 BauGB und §16-21 BauNVO)

GRZ 0,25

Grundflächenzahl als Höchstgrenze

GFZ 0,3

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

(§9 (1) Nr.2 BauGB und §22 u. 23 BauNVO)



Offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

(9§) (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen
Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

hier: Flächen für das Parken von Fahrzeugen

Fw + Rw

hier: Fuß- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- bzw. Ausfahrten

Landschaftsschutz

(§9 (1) Nr.25 BauGB)



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

(§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§9 (1) Nr. 10 und §9(6) BauGB)
hier: Anbauverbotszone gemäß §9 (1) FStrG



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (§9 (2) Nr. 6 und (4) BauGB)
hier: Lärmpegelbereich 2

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

~~12~~

Flurstücknummern



Flurstücksgrenzen

~~5.00~~

Maßangaben in Meter

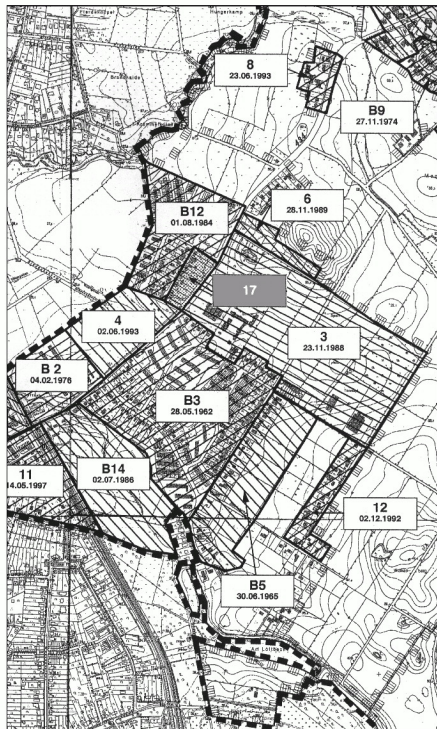


Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17, für das Gebiet östlich der Strasse Brennerkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt am erfolgt.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
oder:
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 4. Die Gemeindevertretung hat amden Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zu Auslegung bestimmt.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung dazu haben in der Zeit vombis zumwährend der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, amin der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 6. Der katatsermäßige Bestand amsowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu erneut in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am.....von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vomgebilligt.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom erklärt, daß er die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 11. Zur Beseitigung der RechtsverstöÙe ist der am als Satzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung vom geändert worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 12. 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 bis zum während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 13. Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom behoben. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom erklärt, daß die geltend gemachten RechtsverstöÙe behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgefertigt.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
 15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
- Hinweis:
Fortsetzung des Planverfahrens mit den entsprechenden Vermerken siehe folgende Leiste.
- Ammersbek, den Siegel Bürgermeister
- Hinweis:
Fortsetzung des Planverfahrens nach der Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom
- Ammersbek, den Siegel Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Ammersbek
über den Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet
östlich der Strasse Brennerkoppel
und westlich der Hamburger Straße