

TEXT TEIL B

1.0 Bauliche Nutzung

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten A1-A4 werden die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten B1-B7 werden die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 1 (5) BauNVO ist die Nutzung unter § 4 (2) 3 BauNVO unzulässig.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten A1-A2 wird die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um eine Blockbebauung mit seitlichen Grenzabständen und Gebäudelängen mit jedoch mehr als 50 m (§ 9 (1) 2 BauGB).

1.4 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den Gebieten A1-A4 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den Gebieten B1 - B4 und B6 - B7 innerhalb der in der Planzeichnung als Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsgärten unzulässig.

1.6 In den Gebieten B1 - B4 und B6 - B7 sind Kellergeschosse nicht zulässig (§ 9 (3) BauGB).

1.7 Die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden darf maximal 1,25 m über vorhandenem Gelände liegen (§ 9 (4) BauGB):

- in Gebiet A1 und A2 1,25 m über 27,80 m NN
- in Gebiet A3 und A4 1,25 m über 28,20 m NN

1.8 Die Oberkante Erdgeschoß-Fußboden darf maximal 0,50 m über vorhandenem Gelände liegen (§ 9 (4) BauGB):

- in Gebiet B1 - B3 0,50 m über 27,00 m NN
- in Gebiet B4 0,50 m über 27,40 m NN
- in Gebiet B6 0,50 m über 27,50 m NN
- in Gebiet B7 0,50 m über 27,80 m NN

2.0 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 (4) BauGB)

2.1 In den Gebieten A1 - A4 sind nur geneigte Dächer mit 25° - 45° Dachneigung zulässig.

2.2 In den Gebieten B1 - B4 und B6 - B7 sind nur geneigte Dächer mit 20° - 35° Dachneigung zulässig.

2.3 In den Gebieten B1 - B4 und B6 - B7 wird die maximale Firsthöhe auf 11,00 m über OK-Erdgeschoß-Fußboden, gem. Text Teil B, Nr.1.8, festgesetzt.

2.4 In den Gebieten B1 - B4 und B6 - B7 wird die Traufhöhe mit maximal 6,00 m über OK-Erdgeschoß-Fußboden, gem. Text Teil B, Nr.1.8, festgesetzt.

2.5 In den Gebieten B1 - B4 und B6 - B7 sind die Gebäude mit einem Innenhof von mind. 10 % der bebaubaren Grundfläche zu versehen. Die Innenhöfe können mit Glasdächern überdacht werden.

2.6 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind flachere Dachneigungen zugelassen, sofern sie als begrünte Grasdächer ausgeführt werden.

2.7 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder rotbraunen Vormauerziegeln zu gestalten. Die Dachflächen sind mit roten oder rotbraunen Dachpfannen zu decken, sofern die Dächer nicht begrünt werden. Teilflächen der Fassaden sind in anderen Materialien zugelassen, sofern ihre Fläche nicht mehr als 25 % der dazugehörigen Fassadenfläche überschreitet. In den Gebieten A1 - A4 sind Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 20,00 m überschreiten, durch vertikal durchlaufende Mauerwerksvor- und rücksprünge von bis zu 0,50 m Tiefe zu gliedern. Baugrenzen dürfen gem. § 23 (3) BauNVO um max. 1.0 m überschritten werden, sofern die Summe der Überschreitung in der Fassadenabwicklung insgesamt nicht mehr als 50 % der zugehörigen Gesamtfassadenlänge ausmacht.

2.8 Sockelbereiche von Fassaden, die gem. Text Teil B Nr.1.7 und 1.8, über vorhandenem Gelände liegen, sind in gleichem Material wie die übrige Fassade zu gestalten oder mit Erdreich an das vorhandene Gelände anzumodellieren.

2.9 Stellplätze und öffentliche Parkplätze können mit Pergolen, die mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen sind, überstellt werden.

2.10 Müllboxen, Müllsammelbehälter und Recyclingbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder in Anbauten mit gleicher Gestaltqualität wie die Hauptgebäude unterzubringen. Ausnahmeweise sind freistehende Behälter zulässig, wenn sie in voller Höhe eingegrünt oder mit Pergolen, gem. Text Teil B Nr.2.9 überstellt werden oder mit festen Dächern, gem. Text Teil B Nr.2.1, 2.2, 2.6 abgedeckt werden.

3.0 Gestaltung der Grün- und nicht überbauten Grundstücksflächen

3.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebote sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:

a) Einzelbäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crateagus "Carrierei"	(Apfel-Dorn)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia spec.	(Linden Arten)

Hochstämme, 3 mal verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

b) Nachpflanzungen in Knicks, flächige Pflanzgebote, Anpflanzungen zum öffentlichen Raum, öffentliche Grünflächen:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffiger Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Quercus robur	(Stieleiche)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa tomentosa	(Filzrose)
Rubus fruticosus	(Brombeere)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Pflanzdichte: 1Pfl./ 1 m²

Baumarten: Hei. 2 mal verpflanzt 125/150 cm

Straucharten: Str. 2 mal verpflanzt 60/100 cm

c) Anpflanzungen im Gewässerbereich, Ufergehölze:

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix fragilis	(Bruchweide)

Baumarten: Hei. 2 mal verpflanzt 125/150 cm

Straucharten: Str. 2 mal verpflanzt 60/100 cm

3.2 Freiflächen auf Tiefgaragen, die nicht Terrassen- oder Gehwegflächen sind, müssen eine Erdschichtüberdeckung (Oberboden) von mindestens 0,60 m Stärke aufweisen und begrünt werden. Pro angefangene 150 m² Grünfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, dem auf einer Fläche von 6 m² eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,75 m Stärke als Wurzelraum zur Verfügung zu stellen ist. Mindestens 25 % dieser Freiflächen sind mit Strauchern zu bepflanzen. (§ 9 (4) BauGB)

3.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gemeinschaftsgärten sind gärtnerisch zu gestalten, wobei die Mindestanforderungen gem. Nr. 3.1 des Textes (Teil B) gelten (§ 9 (4) BauGB).

3.4 Als Einfriedung zu den öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen sind nur Hecken- und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Im Gebiet A können Einfriedungen auch aus eingrünnten Maschendrahtzäunen oder Holzzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m als Ausnahme zugelassen werden (§ 9 (4) BauGB). Im Gebiet B sind Einfriedungen, sofern es sich nicht um die Abgrenzungen zum öffentlichen Raum handelt, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassenabtrennungen im unmittelbaren Bereich um die überbaubaren Flächen der Gebiete B1 - B4 und B6 - B7.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für die bereits bebauten Flurstücke 13/2 und 13/8.

3.5 Im Wurzelbereich (= Traufbereich) der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume und Knicks sind dauerhafte Höhenveränderungen des Bodens unzulässig.

3.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) als öffentlichen Grünflächen (beidseitig des Bredenbekkamp) festgesetzten Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten (eine Mahd pro Jahr, frühestens ab August). (§ 9 (1) 20 BauGB).

3.7 Die in der Planzeichnung (Teil A) als öffentliche Grünflächen (Nordrand der Gebiete A und B und beidseitig des "Bollengrabens" im Gebiet B) festgesetzten Gewässerschutzstreifen sind von jeglicher Nutzung freizuhalten, als extensive Wiesenfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und extensiv zu pflegen (eine Mahd pro Jahr, im Spätsommer). (§ 9 (1) 20 BauGB).

3.8 Gehwege sowie Flächen für den Ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig. Terrassen- und Gehwegbereiche auf Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen. Sämtliche, für den Fahrverkehr benötigte Flächen sind mit kleinteiligen Pflastermaterialien mit einer Kantenlänge von max. 20 cm zu gestalten. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3.9 Fassaden und Außenwandflächen, deren Fenster- und Türanteil unter 25 % Wandfläche liegt, sind mit Schling- und Kletterpflanzen in einem Mindestabstand von 2,5 m zu begrünen (§ 9 (4) BauGB).

4.0 Lärmtechnische Festsetzung (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind nach § 9 (1) 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erforderlich.

Für Aufenthaltsräume im Abstand von weniger als 6,00 m von nicht-überdachten Tiefgaragenausfahrten ist der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen.

Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:			
Lärmpegel-Bereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.	Büroräume u.ä.
III	40 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, - IV850a-516.533.11 -, Amtsbl. Schl.-H. 1990 Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen sind erforderlich für Schlafräume an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind und für Schlafräume mit einem Abstand von weniger als 22,00 m zu nichtüberdachten Tiefgaragenausfahrten.

5.0 Sichtflächen

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"DIEKSKAMP"

FÜR DAS GEBIET: NÖRDLICH DER HAMBURGER STRASSE,
 ÖSTLICH DER KOLBERGER STRASSE, SÜDLICH DER
 LANDESGRENZE ZU HAMBURG UND WESTLICH BEEKLOH

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

A1 - A4, B1 - B7 Bezeichnung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

DEZIMALZAHL Grundflächenzahl § 16 BauNVO

RÖMISCHE ZIFFER Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenze § 9(1)2 BauGB

O Offene Bauweise § 22 BauNVO


a Abweichende Bauweise, siehe Text Ziff. 13 § 22 BauNVO


g Geschlossene Bauweise § 22 BauNVO


 Baugrenze § 23 BauNVO

 Stellung baulicher Anlagen § 9(1)2 BauGB


Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB


 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

 Fußgängerbereich

 Ein- und Ausfahrt

 Durchfahrtsbeschränkung (Überfahrbare Poller) (s. Begründung)


 Verkehrsberuhigter Bereich


 Fläche für Versorgungsanlagen § 9(1)12 BauGB


 Elektrizität


 Gas


 Öffentliche Grünflächen § 9(1)15 BauGB

 Spielplatz


 Schutzgrünflächen (siehe Text Ziff. 3,6)


 BHKW Versorgungsfläche, Blockheizkraftwerk § 9(1)12 BauGB

 RECYCLE Stellplatz für Behälter zum Sammeln wiederverwertbarer Abfallstoffe § 9(1)14 BauGB

 E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen § 172(1) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9(6) BauGB

 Freihaltestreifen entlang der Bundesstraße 434 außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze § 9(1) Bundesfernstraßengesetz

 Verlegung des Bollengrabens aufgrund eines wasserrechtlichen Verfahrens

 Erhaltung der Knicks aufgrund des § 11 Landschaftspflegegesetzes.





Wasserflächen

§ 9(1)14 BauGB



Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft



Bäume anzupflanzen

§ 9(1)25a BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9(1)25b BauGB



Knick zu erhalten

§ 9(1)25b BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9(1)25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

§ 9(1)22 BauGB

ST

Stellplätze

TGGa

Gemeinschaftstiefgaragen

M

Mülltonnenstellplatz



Gemeinschaftsanlage, Gemeinschaftsgarten

§ 9(1)22 BauGB



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutzmaßnahmen s. Text Ziff. 4.0)

§ 9(1)24 BauGB

Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach VDI 2058:



Fassade im Lärmpegelbereich LPB III



Fassade im Lärmpegelbereich LPB IV



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9(1)10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsreiches des Bebauungsplanes

§ 9(7) BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16(5) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude Bestand



Gebäude künftig fortfallend



Flurstücksgrenze Bestand



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze künftig fortfallend



Knick künftig fortfallend



Sichtdreiecke

Alle Maße sind in Meter angegeben.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50) in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB - MaßnahmenG (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **16. Feb. 1993** und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB sowie nach § 82 Abs. 4 LBO durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, für das Gebiet: nördlich der Hamburger Straße, östlich der Kolberger Straße, südlich der Landesgrenze zu Hamburg und westlich Beekloh, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **26. Feb. 1991**... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt am **02. April 1991**... erfolgt.

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG abgesehen worden. Den Bürgern wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **03. April 1992**... zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am **02. Juni 1992**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **27. Juli 1992**... bis zum **10. Aug. 1992** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG 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, in der Zeitung Stormarner Tageblatt am **02. Juni 1992** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **01. Sep. 1992** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **16. Feb. 1993**... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **16. Feb. 1993** gebilligt.

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



J. Reinick
Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am **15. Okt. 1992**... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **28. Okt. 1992**



J. Reinick
Bürgermeister)

9. Das Genehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB - MaßnahmenG i.V. mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB ist durchgeführt worden.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein vom **02.03.1993** Az.: **2810-512.113-62/901** mit **Nebenerläuterungen und Hinweisen** erteilt. **14.04.1993** (4)

Ammersbek, den **25. April 1993**



Siegel
J. Reinick
Bürgermeister)

11. Die erfolgte Genehmigung durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB MaßnahmenG i.V. mit § 6 Abs. 2 und 4 sowie nach § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **01.06.1993** 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. Die Satzung ist mithin am **02.06.1993**... in Kraft getreten.

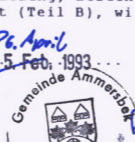
Ammersbek, den **24. April 1993**



Siegel
J. Reinick
Bürgermeister)

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

Ammersbek, den **25. Feb. 1993**



Siegel
J. Reinick
Bürgermeister)