

# TEXT TEIL B

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A I UND TEIL A II

### 1.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

1.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten, braunen oder gelben Vormauerziegeln zu errichten.

1.2 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 48° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind mit Dachpfannen in den Farben Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.

1.3 Abweichend von den Festsetzungen in Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2 können Laubgänge vollverglast und mit beliebiger Dachneigung erstellt werden.

1.4 Die Sockelhöhe darf maximal 0,60m über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen. Der Sockel ist definiert als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

1.5 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Zulässig sind nur Holzzäune oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun.

1.6 Außenwandbereiche, die über eine Breite von mehr als 3 m ohne Fenster oder Türen gestaltet sind, müssen mit Kletterhilfen versehen und mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

### 2.0 Grünplanerische Festsetzungen § 9 (1) 25a BauGB

2.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB sind Laubbäume und Laubgehölze, dreireihig versetzt, mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m, zu pflanzen. Mindestgröße der Pflanzen bei hochwachsenden Arten 1,20 m. Als Grundbepflanzung mit 50 % Flächenanteil: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche, Brombeere.

Zur Auflockerung mit 50 % Flächenanteil: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

2.2 Als Einzelbäume, die neu anzupflanzen sind, sind nur Eichen zulässig (§ 9 (1) 25 a BauGB). Für vier Stellplätze ist je ein Baum nachzuweisen.

2.3 Je Doppelhaushälfte ist im Vorgartenbereich gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ein heimischer Laubbaum anzupflanzen.

### 3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

3.1 Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 (6) BauNVO

3.2 Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (in Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind), sind nicht zulässig. § 1 (5) BauNVO

3.3 Die nach § 6 (3) BauNVO in Gebieten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche des Mischgebiets ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 (6) BauNVO

3.4 Die Firsthöhe darf maximal 9,00m über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen.

3.5 Im Mischgebiet (Teil A I) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und befestigten Wegen um bis zu 100 % überschritten werden. §19 (4) Satz 3 BauNVO

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

4.1 An Fassaden die den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind, sind Außenbauteile mit dem gemäß DIN 4109 angegebenen resultierenden Schalldämmmaß auszubilden.

4.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den zur B434 orientierten Fronten der ersten Baureihe unzulässig. An den Seitenfronten sind sie mit schall- gedämpften Lüftungen zu versehen.

4.3 Die Stellplätze südwestlich "Weg zu den Tannen" und südöstlich "Langen Oth" sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Palettengeschoss entlang der Nordwestseite und der Südwestseite mit einer geschlossenen, im Palettengeschoss mindestens 1,50m hohen Wand abzuschließen.

### 5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfläche) ist eine Bebauung jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,70m über dem zugehörigen Straßenniveau unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

5.2 Je Doppelhaus ist nur eine Zufahrt zulässig. § 9 (1) 11 BauGB

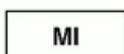
5.3 Auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 48 bis 52 sind Carports und Garagen nur im Bereich zwischen der rückliegenden Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. § 12 (6) BauNVO

5.4 In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. § 12 (6) BauNVO

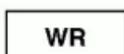
# ZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A I UND TEIL A II

## Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiet § 6 BauNVO



Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dezimalzahl

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Römische Zahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

## Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

O

Offene Bauweise



Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

## Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P

Öffentliche Parkplätze

Fuß- und Radweg

Fuß- und Radweg



Einfahrt und Ausfahrt

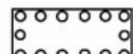


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a,b BauGB



Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

M

Mülltonnenstandort

St

Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB



Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)



LPB III



LPB IV



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

z.B. 33  
83

Flurstücksbezeichnungen



Sichtdreiecke

z.B. 1

Nummerierung der überbaubaren Flächen



Künftig fortfallender Baum



Zu- bzw. Auffahrtsrampen



Einteilung der Stellplätze, Parkpalette



Umgrenzung der Passage mit Glasüberdachung

48 bis 52

Grundstücksnummer (Übernahme aus dem Ursprungsplan)

Alle Maße sind in Meter angegeben

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durch öffentlichen Aushang durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Sprechstunden nach § 3 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 ..... im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den ..... Siegel  
.....  
Bürgermeister

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

....., den ..... Siegel  
.....

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Ammersbek, den ..... Siegel  
.....  
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

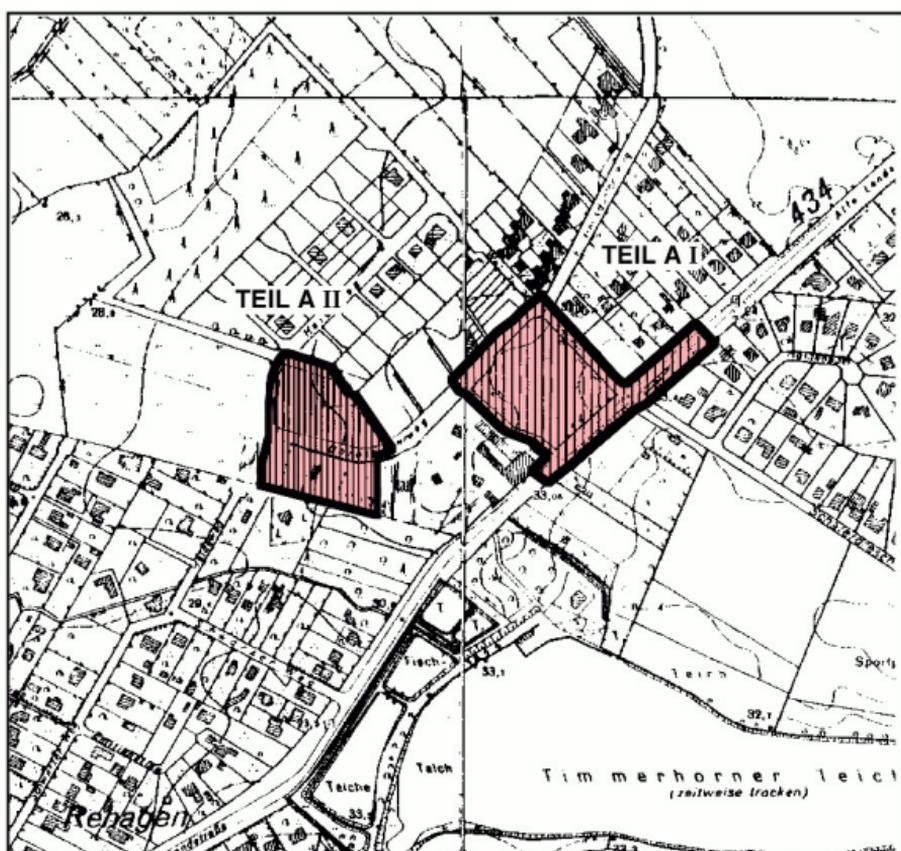
Ammersbek, den ..... Siegel  
.....  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich 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 ..... in Kraft getreten.

Ammersbek, den ..... Siegel  
.....  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A15, 4. Änderung für das Gebiet: "Langen Oth / Korten Oth", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1 : 5000

## SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A15, 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET:  
LANGEN OTH / KORTEN OTH

VERFAHRENSSTAND nach BauGB:

- § 2 (1) BauGB Aufstellungsbeschluss
- § 3 (1) BauGB frühzeitige Bürgerbeteiligung
- § 4 (1) BauGB Beteiligung der TöB
- § 3 (2) BauGB öffentliche Auslegung
- § 10 (1) BauGB Satzungsbeschluss
- § 10 (3) BauGB Inkrafttreten

Architektur + Stadtplanung  
Dipl.-Ing M. Baum  
Graumannsweg 69  
22087 Hamburg

3. April 2001