

# TEXT TEIL B

1. Es dürfen in den Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO und in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9(1)6 BauGB).

2. Es wird festgesetzt, daß gemäß § 1 (5 u. 6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nur die Nutzungen unter § 4 (2) 1 und § 4 (3) 2 BauNVO zulässig sind.

3. Gemäß § 9 (1)3 BauGB muß die Mindestgröße der zu teilenden Grundstücke 1600 qm betragen. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

- für [3] = GRZ 0,2 , GFZ 0,3 - für [4] = GRZ 0,15 , GFZ 0,2

4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BauGB im Bereich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Schwimmbecken (max. 5,0 x 8,0 m<sup>2</sup>), unter- und oberirdische Garagen oder Stellplätze unter Beachtung von § 7(3) LBO handelt.

5. Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang der Bundesstrasse 434 werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden festgesetzt: Dabei sind folgenden Lärmpegelbereichen, die in der Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße (erf. R<sub>w, res</sub>) zugeordnet: (siehe TABELLE SCHALLSCHUTZ)

5.1 Liegen Fenster von Schlafräumen ausnahmsweise in Gebäudedefronten, für die in der Planzeichnung ein Lärmpegelbereich festgesetzt ist, so sind sie mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4108 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 DIN 4109 zu berücksichtigen.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

6.1 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

6.2 Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 8,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

6.3 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 48° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unsymmetrische Dachformen sind zulässig.

6.4 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln, oder weiß geschlemmt zu errichten.

6.5 Freistehende und angebaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

7. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

7.1 Als Einfriedigung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenlinie zu pflanzen.

7.2 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Bepflanzung und Einfriedigung über 0,70 m Höhe, gemessen vom Straßenniveau, unzulässig.

7.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und der Bewuchs innerhalb der Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB dauernd zu erhalten und gegebenenfalls mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen nachzupflanzen. ~~Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.~~

~~7.4 Für Bäume, die in Folge einer Bautätigkeit abgängig sind, ist mit heimischen Laubgehölzen Ersatz zu pflanzen.~~

7.5 Die in der Planzeichnung, (Teil A), festgesetzte Schutzfläche entlang der Strusbek, mindestens aber ein fünf Meter breiter Streifen ab Oberkante Böschung beidseitig der Strusbek, sind gemäß § 9 (1)20 i.V. mit § 9 (1)10 von jeglicher Bebauung freizuhalten.

~~Innerhalb der Schutzstreifen sind die Gewässerunterhaltungsarbeiten zu ermöglichen.~~

7.6 Für die Änderungsbereiche 5 u. 8 wird festgesetzt, daß jeweils eine Zufahrt zur Bundesstraße 434 von maximal 3,20 m Breite innerhalb der Fläche mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zulässig ist.

8. Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen sind.



## SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. A 17, 2. ÄND.

FÜR DAS GEBIET REHAGEN IM ORTSTEIL BÜNNINGSTEDT, NÖRDLICH DER STRASSE "WEG ZUM BROOK" UND WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 434 (TEILFLÄCHEN 1+2 U. 4-8)

Stand : Juni 2000



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
Baum Ewers Grundmann GmbH  
Weidenallee 26a 20357 Hamburg

# ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN



①+② und ④ bis ⑧

I



P



## Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete

§ 9 (1)1 BauGB

§ 3 BauNVO

§ 4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

Zuordnung des Baugrundstücks zu Text, Teil B, Ziffer 3

Nummerierung der Änderungsbereiche

§ 9 (1)1 BauGB

§ 6 BauNVO

§ 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Bauweise, Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

§ 9 (1)2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße)

Öffentliche Parkflächen

§ 9 (1)11 BauGB

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Bäume, zu erhalten

Knick zu erhalten

§ 9 (1)25b BauGB

§ 9 (1)25b BauGB

§ 9 (1)25b BauGB



## Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes:

passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

§ 9 (1) 24 BauGB

Lärmpegelbereiche (LPB) innerhalb dieser Flächen:

LPB II

LPB III

LPB IV



(M)

Fläche für Gemeinschaftsanlagen  
Mülltonnenstandplatz

§ 9 (1) 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart, bzw. des Masses der Nutzung

§ 16 (5) BauNVO

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen

162  
22

Flurstücksbezeichnung



Gebäude und Grenzen, künftig fortfallend



Bäume, künftig fortfallend

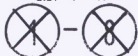


Sichtdreieck

Künftig vorgesehene Flurstücksgrenzen

z.B. 1 - 11

Nummerierung der vorgesehenen Baugrundstücke



~~Nummerierung der Änderungsbereiche~~

# PRÄAMBEL

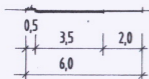
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ~~in der Fassung vom 09. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1109)~~ sowie nach § 92 der Landesbauordnung ~~(LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch. N. S. 221)~~ wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **27. 10. 1998** ..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ~~gemäß § 11 BauGB und beim § 92 LBO durch den~~ Landrat des Kreises Stormann folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.17, 2. Änderung für das Gebiet: Rehagen im Ortsteil Bünningstedt, nördlich der Straße "Weg zum Brook" und westlich der Bundesstraße 434 (Teilflächen 1+2 u. 4-8), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## STRASSENQUERSCHNITTE (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

M 1 : 200

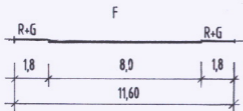
### SCHNITT A - A WOHNSTRASSE

Gr F G



F = Fahrbahn  
Gr = Abstandsgrün  
G = Gehweg  
R = Radweg

### SCHNITT B - B B 434





# VERFAHRENSVERMERKE



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **27.08.1991**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt am **24.09.1991** erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom **30.06. bis zum 14.07.1993** durch öffentlichen Aushang durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **08.07.1992** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4a. Die Gemeindevertretung hat am **26.10.1993** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom **12.10. bis zum 14.11.1994** 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 jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **05.10.1994** in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

4b. Die Gemeindevertretung hat erneut am **06.12.1994** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom **17.07. bis zum 16.08.1996** 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 jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **09.07.1996** in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

4c. Die Gemeindevertretung hat erneut am **24.09.1996** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

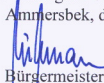
5c. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom **06.08. bis zum 09.09.1998** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **28.07.1998** in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **27.10.1998** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **27.10.1998** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **27.10.1998** gebilligt.

Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke lfd. Nr. 1 bis 7.

Ammersbek, den 05.01.2000

  
Bürgermeister



8. Der katastermäßige Bestand am **16. MRZ. 2000** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **16. MRZ. 2000**



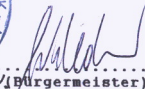
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am **25.02.2000** bestätigt, daß

~~- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

Ammersbek, den **07.12.2000**

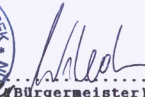


  
(Bürgermeister)

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

Ammersbek, den **07.12.2000**



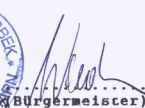
  
(Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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 **12.12.2000** ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **13.12.2000** in Kraft getreten.

Ammersbek, den **01.03.2001**



  
(Bürgermeister)

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="radio"/> § 2 (1) BauGB Aufstellungsbeschluss         | <input checked="" type="radio"/> § 4 (2) BauGB Beteiligung TÖB      |
| <input checked="" type="radio"/> § 3 (1) BauGB vorgezogene Bürgerbeteiligung | <input checked="" type="radio"/> § 10 BauGB Satzungsbeschluss       |
| <input checked="" type="radio"/> § 3 (2) BauGB Offenlegung                   | <input checked="" type="radio"/> § 11 BauGB Genehmigung und Anzeige |
| <input checked="" type="radio"/> § 4 (1) BauGB vorgezogene Beteiligung TÖB   | <input type="radio"/> § 12 BauGB Inkrafttreten                      |