

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen, integriert in das Hauptgebäude, zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BauBG im Einvernehmen mit der Gemeinde für Gartenhäuser und -schuppen (Kellerersatzräume) bis 30 qm für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Die maximale Firsthöhe beträgt
- für den 3-geschossigen Gebäudeteil: 13,5 m
 - für den 2-geschossigen Gebäudeteil: 10,5 m

Die maximale Traufhöhe beträgt

- für den 3-geschossigen Gebäudeteil: 9,0 m
- für den 2-geschossigen Gebäudeteil: 6,0 m

Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt von Mauerwerksflucht und Dachunterkante. Unterer Bezugspunkt ist mit 0,00 die Höhe von 30,0 m über NN. (§ 18 (1) BauNVO)

- 2.2. Die zulässige Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf für die Gemeinschaftsstellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 75% überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

3.1. Fläche (A) ist als Brachfläche zu erhalten und zu entwickeln.

3.2. Fläche (B) ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.3. Die private Grünfläche ist naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln.

3.4. Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

3.5. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

3.6. Der Bau von Kellern ist ausgeschlossen.

3.7. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig. Drainagen sind ausgeschlossen.

4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) 25a, b BauGB)

4.1. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich +1,50 m) sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen mit Ausnahme der Darstellungen im Entwurfsplan unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

4.2. Der Wurzelbereich zu erhaltender Bäume, die an zukünftig befestigte Flächen angrenzen, ist gegen Überfahren zu sichern. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.

4.3. Die als entfallend gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume dürfen nur im Falle einer Bebauung beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten. Die Realisierung gartendenkmalpflegerischer Maßnahmen bleibt davon unberührt.

4.4. Für die als Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für die festgesetzte Nachpflanzung innerhalb der Lindenallee sind Linden zu verwenden.

Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

4.5. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzünnen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. § 92 LBO

5.1 Es sind nur geneigte Dächer als Pult-, Sattel- oder Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 5° und höchstens 20°.

HINWEIS:

Das archäologische Denkmal wird vom Archäologischen Landesamt mit besonderer Bedeutung eingestuft. Es hat noch keine Landesaufnahmenummer. Der zum Denkmal gehörige Denkmalschutzbereich wird vom Archäologischen Landesamt individuell bestimmt und erstreckt sich auf die nicht überbaubaren Flächen des B-Planes.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
GR	Grundfläche § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise § 22 (4) BauNVO
	Baugrenzen § 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze und Zufahrten § 9 (1) 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze, zu Gunsten WA
	Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
P	Öffentliche Parkplätze
▲	Ein- bzw. Ausfahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage
	Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
	Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB
	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Bezeichnung mit Bezug auf textliche Festsetzungen



zu erhaltende bauliche Anlage § 172 (1) BauGB
hier: Mauer



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB



archäologisches Denkmal



Landschaftsschutzgebietsgrenze § 18 LNatSchG



Geschütztes Biotop: Kleingewässer (§ 15 a LNatSchG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{96}{4}$

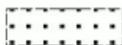
Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Sichtdreieck



Strassengrün



Baum, künftig entfallend

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 wurde am durchgeführt.
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) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden 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.

Ammersbek, den

Siegel

.....
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) 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) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ammersbek, den

Siegel

.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans 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.

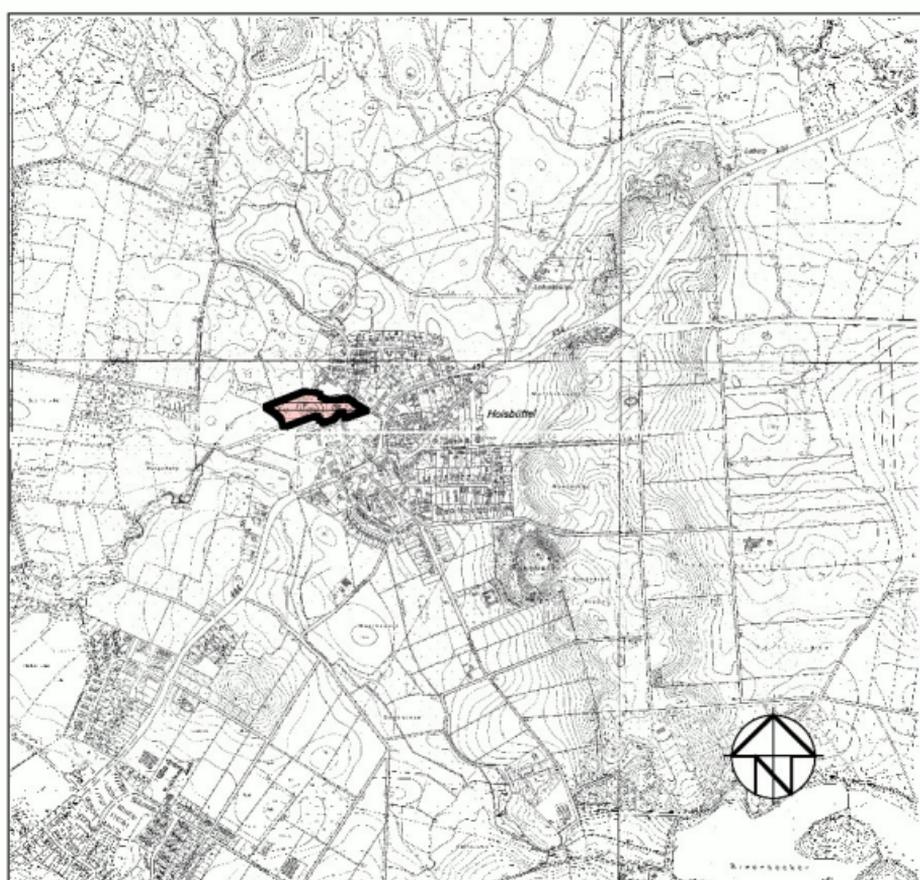
Ammersbek, den

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. B 11, 4. Änderung für das Gebiet: nördlich der Strasse Am Gutshof und südwestlich der Ohlstedter Strasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1 : 20.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK



ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 11, 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH DER STRASSE AM GUTSHOF UND
SÜDWESTLICH DER OHLSTEDTER STRASSE

Endgültige Planfassung
22.06.2004

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
Dipl.-Ing. Matthias Baum
Grauhornsweg 89, 22087 Hamburg
Tel: 040 / 441419, Fax: 040 / 443105
E-Mail: hamburg@archi-stadt.de