

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK



ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 14, 5. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET:
SÜDWESTLICH DER GEORG-SASSE-STRASSE UND
SÜDÖSTLICH DER HAMBURGER STRASSE

TEXT TEIL B

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

1.0 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Mischgebiet werden gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1 Im Mischgebiet werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb nicht überwiegend gewerblich genutzter Flächen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet sind gem. § 1 (7) 1 BauNVO oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.3 Das Höchstmaß der Grundfläche (GR) entspricht dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Höchstmaß der Geschossfläche (GF) entspricht dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche multipliziert mit 3,63 (§ 16 BauNVO).

1.4 Gemäß § 20 (3) BauNVO wird für das Mischgebiet festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände für die Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen sind.

1.5 Im Mischgebiet sind außerhalb der überbaubaren Flächen gewerbliche Nutzungen nicht wesentlich störender Betriebe ausnahmsweise zulässig, sofern dafür keine Gebäude erforderlich sind und dafür bei einer Tiefe von höchstens 10 m, gemessen von der Baugrenze, eine Fläche von maximal 100 qm pro Betrieb überdeckt wird (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

1.6 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind im Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 23 (5) BauNVO).

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

2.0 Als Einzelbäume im Straßenraum sind Eichen (*quercus robur*) in der Mindestpflanzgröße: Stamm 18/20 cm Durchmesser, Höhe 400 - 500 cm, Krone 150 - 200 cm Durchmesser zu pflanzen.

Innerhalb der versiegelten Fläche muss mindestens eine 8 qm große, unversiegelte Baumscheibe freibleiben.

2.1 Fassaden und Fassadenteile von mehr als 5,00 m Breite ohne Hausöffnungen sind mit Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 9 (1) 25a BauGB).

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

3.0 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzten Bereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Den in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Lärmpegelbereichen sind die entsprechenden Anforderungen nach DIN 4109 zuzuordnen. Die Grundrissgestaltung soll vorzugsweise so erfolgen, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume nicht zu den Fronten hin angeordnet werden, die für die Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Ersatzweise sind passive Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume und Kinderzimmer in Verbindung mit schalldämpften Lüftungsanlagen erforderlich. Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach den technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV 850a516.533.11- Amtsblatt Schl.-H. 1990 Nr. 48/49 Seite 666) zu führen.

Den Lärmpegelbereichen sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich	für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

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

4.0 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° bis 48° zulässig.

4.1 Es sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten oder rotbraunen Vormauerziegeln zu gestalten. Die Dachflächen sind im Farbton Rot bis Rotbraun einzudecken.

4.2 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 1,0 m über 29,0 m NN liegen.

4.3 Die Schmalseiten der Gebäude müssen in Farbe und Material den straßenbegleitenden Fassaden entsprechen.

4.4 Schaufenster dürfen die vertikale Gliederung der Fassade nicht stören. Kein Schaufenster darf breiter als 3,5 m sein und zwischen den einzelnen Fenstern sind Mauerwerkspfeiler von mindestens 0,24 m Breite anzuordnen.

4.5 Kragplatten, Schutzdächer und Markisen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig und dürfen nicht breiter als 3,5 m sein.

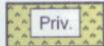
4.6 Die Höhe von Werbeanlagen darf max. 0,40 m und ihre Länge max. 3,5 m betragen. Sie haben sich der Fassadengliederung unterzuordnen und dürfen nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

4.7 Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben sind unzulässig.

4.8 Plakatwerbungen und Beschriftungen auf den Außen- und Innenseiten der Schaufenster dürfen max. 50 % der jeweiligen Schaufensterfläche nicht überschreiten.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

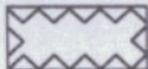
	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Mischgebiete § 6 BauNVO
III	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
g	Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB Geschlossene Bauweise § 22 (4) BauNVO
	Baugrenzen § 23 BauNVO
Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Marktplatz
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)
	Private Grünflächen § 9 (1) 15 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
	Bäume, zu erhalten
	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

Sonstige Planzeichen

LH mind. Lichte Durchgangshöhe als Mindestmaß

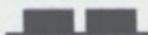


Mit Gehrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
mit Angabe der Begünstigten



Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

hier: Anbauverbotszone



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB



Kulturdenkmal, Granitstelen (ehem. Pferdeanbindestelle)
(§ 1 (2) DSchG)

AV

Anbauverbotszone § 9 (1) Bundesfernstrassengesetz

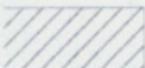
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



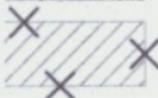
Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 50/29

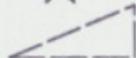
Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Künftig entfallende Gebäude



Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ~~0.4.02.03~~... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am ~~2.2.07.03~~... erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ~~0.6.08.03~~ durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ~~0.4.02.04~~... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

~~23.05.03~~

4. Die Gemeindevertretung hat am ~~0.2.12.03~~... 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 ~~2.6.04.04~~ bis ~~2.4.03.04~~ 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 ~~1.6.03.04~~ im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den ~~2.6.08.04~~.....



[Signature]
.....
Bürgermeister

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

Ahrensborg

~~2. AUG. 2004~~



[Signature]
.....
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.2.06.04 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ammersbek, den 2.6.08.04.....



[Signature]
.....
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2.2.06.04 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 2.6.08.04.....



[Signature]
.....
Bürgermeister

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

Ammersbek, den 2.6.08.04.....



[Signature]
.....
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 3.1.08.04 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 0.1.09.04..... in Kraft getreten.

Ammersbek, den 0.6.09.04.....



[Signature]
.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 2.2.06.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 14, 5. Änderung für das Gebiet: südwestlich der Georg-Sasse-Strasse und südöstlich der Hamburger Strasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: