

TEXT TEIL B

1. Für die in der Planzeichnung, (Teil A), festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) ~~6~~, 7, 8 BauNVO ausgeschlossen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Für die gem. § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich.

Es wurden gemäß DIN 4109 abhängig vom horizontalen Abstand von der Fahrbahnmitte 3 Bereiche ermittelt, die in der Planzeichnung kenntlich gemacht sind. (siehe Anlage zur Begründung) Lärmpegelbereich V - für alle Geschosse der Straßenfronten im Bereich ¹

D.h. für Wohnräume sind schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 45 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwand mit einem Mindestdämmmaß von 50 dB und für Büroräume Fenster mit 40 dB und Außenwände mit 40 dB vorzusehen.

Lärmpegelbereich IV - für alle Geschosse der Straßenfronten sämtlicher Gebäude für den Bereich ² und alle Geschosse der Seitenfronten für den Bereich ¹

D.h. für Wohnräume sind schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit 45 dB und für Büroräume Fenster mit 35 dB und Außenwände mit 35 dB vorzusehen.

Lärmpegelbereich III - für alle Geschosse der Straßenfronten sämtlicher Gebäude im Bereich ³ und für alle Seitenfronten sämtlicher Gebäude im Bereich ² und für alle straßenabgewandten Gebäudefronten im Bereich ²

D.h. für Wohnräume sind schalldämmende Fenster mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit 40 dB vorzusehen.

Schlafzimmer sollen zu den am wenigsten belasteten Gebäudeseiten hin angeordnet werden. Befinden sich Schlafzimmer in einer Gebäudefront, für die passive Schallschutzmaßnahmen gefordert werden, dann sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. (§ 9(4) BauGB)

3.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu gestalten. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15 Grad haben. Werden die Gebäude mit einem Sockel ausgebildet, so wird die Höhe Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens auf max. 0,60 m über dem jeweils zugehörigen mittleren Straßenniveau festgesetzt.

3.2 Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

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

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. § 9(4) BauGB

4.1 Als Einfriedung sind Holzzäune, 1,0 m über Oberkante Gelände oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, 1,0 m über Oberkante Gelände, zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

4.2 Der in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzte Platz ist zusammenhängend mit kleinteiligem Pflaster zu gestalten oder als wassergebundene Decke auszuführen. Schwarzdecken sind ausgeschlossen. (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 82 (4) LBO)

4.3 Die Flächen der Baugrundstücke 12 und 13, die nicht bebaut sind und nicht als Zufahrt benötigt werden, sind mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Die Zufahrten zu den Gemeinschaftsstellplätzen und die Gemeinschaftsstellplätze sind wasserdurchlässig (Schotterrassen) auszuführen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 82 (4) LBO).

4.4 Flächen mit Pflanzgeboten sind mit mindestens einem landschaftstypischen heimischen Laubgehölz pro 1,5 qm zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

5. Für das in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 172 (1) 1 BauGB aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt festgesetzte Gebäude bedarf, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, der Abbruch, der Umbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der Genehmigung.

6. Ruhender Verkehr

6.1 Stellplätze oder Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen der gedachten Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Geh- Fahr- und Leitungsrecht-Fläche, errichtet werden, (§ 14 BauNVO).

6.2 Die notwendigen Stellplätze für das Baugrundstück Nr. 12 sind auf dem Baugrundstück Nr. 13 festgesetzt (GSt). Können diese zur Bauantragsstellung nicht nachgewiesen werden, müssen sie als Tiefgarage angelegt werden.

6.3 Für die in der Planzeichnung, Teil A, bezeichneten Baugrundstücke 12 + 13 wird gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden darf.

7. Nutzungsfestsetzung gemäß § 1(7) 1 BauNVO

Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebietes in offener Bauweise (Baugrundstück Nr. 12 + Nr. 13) sind im Erdgeschoß nur Einzelhandelsläden, Arztpraxen oder Büroräume zulässig.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Gebäudebestand, Gebäude künftig fortfallend



Flurstücksbezeichnungen, Flurstücksgrenze



Flurstücksgrenze künftig fortfallend



Sichtdreieck



Vorgesehene Grundstücksgrenze

1-13

Nummerierung der vorgesehenen Baugrundstücke



Baumbestand künftig fortfallend

Alle Maße sind in Meter angegeben

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

§ 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiete

§ 4 BauNVO

§ 6 BauNVO



Maß der baulichen Nutzung

GF

Geschoßfläche

§ 9 (1) 1 BauGB

0.3

Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

§ 16 BauNVO

GR

Grundfläche

§ 16 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§ 16 BauNVO

III

Zahl der Vollgeschosse als zwingend

§ 16 BauNVO

TH+FH

max. Trauf- bzw. Firsthöhe, bezogen auf die vorh. durchschnittliche Grundstücksgeländehöhe von 30,0 m ü. NN

§ 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) 2 BauGB

0

Offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Nur Einzel-, nur Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baulinie

§ 23 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO



Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) 5 BauGB



Sozialen Zwecken dienende Gebäude z.B. Sozialstation

§ 9 (4) i.V.m. § 82 (4) LBO

Gestaltung



Firstrichtungen

§ 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

2

öffentliche Parkplätze



Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrt

Private Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

Bäume, anzupflanzen

§ 9 (1) 25a BauGB

Bäume, Knick zu erhalten

§ 9 (1) 25b BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von zu erhaltenden Gebäuden (siehe Text Teil B Ziff. 5)

§ 172 (1) 1 BauGB

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) 22 BauGB

**Tiefgarage
Gemeinschaftsstellplätze mit Angabe der Berechtigten**

Mülltonnenstellplatz mit Angabe der Berechtigten

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit Angabe der Berechtigten

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Text Teil B Ziff. 2)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

**Nutzungszweck durch besondere städtebauliche Gründe (Platz)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes**

Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung



KREIS S

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **20. Feb. 1990**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung **Ammerseker Tageblatt** am **27. Nov. 1990** erfolgt.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **10. Juni 1992** durchgeführt worden.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **23. Jan. 1991** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am **08. Dez. 1992** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



(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 **22. Sep. 1993** bis zum **22. Okt. 1993** 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 jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung **Ammerseker Tageblatt** am **14. Sep. 1993** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **07. Dez. 1993** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **07. Dez. 1993** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **07. Dez. 1993** genehmigt.

Ammersbek, den **25. Mai 1994**



(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am **22. März 1994** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **24. Mai 1994**



Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

- ~~8a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **13.03.** bis zum **10.10.1995** 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 jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung **Ammerseker Tageblatt** am **05.09.1995** ortsüblich bekannt gemacht worden.~~

~~Ammersbek, den **26.08.1996** Siegel~~



FORTSETZUNG VERFAHRENSVERMERKE

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 und Abs.3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am bestätigt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Außerdem hat der Landrat des Kreises Stormarn die Genehmigungen gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. M.:

Ammersbek, den Siegel

..... (Bürgermeister)

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

Ammersbek, den Siegel

..... (Bürgermeister)

Hinweis:

Fortsetzung des Planverfahrens mit den entsprechenden Vermerken siehe folgende Leiste.



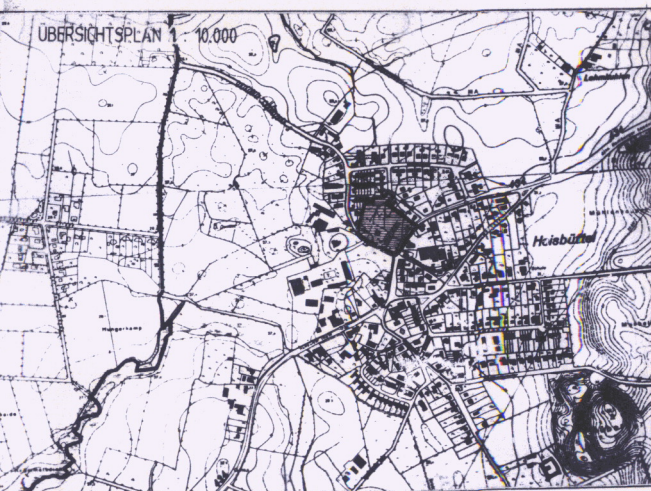
Ammersbek, den 26. August 1996

Christoph
Bürgermeister



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.93, 19.09.94, 26.11.95..... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gem. § 82 Abs. (4) LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B7, 3. Änderung für das Gebiet: Grootkoppel, für das Gebiet nördlich der Ohlstedter Straße, südlich Melkweg und westlich der Lübecker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. B7

Anzeigeverfahren durchgeführt gemäß Verfügung

3. ÄNDERUNG

60/22-62.070 (B7-3) vom 6.7.94
Bad Oldesloe, den 6.7.94

FÜR DAS GEBIET: GROOTKOPPEL

DER LANDRAT des Kreises Stormarn Bauamt Planungsbefähigte

NÖRDLICH DER OHLSTEDTER STRASSE,

SÜDLICH MELKWEG UND

WESTLICH DER LÜBECKER STRASSE



BEARBEITER: J. CLAUSSEN
BÜRO: BAUM + PARTNER

Hinweis:

Fortsetzung des Planverfahrens nach Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 06. Juli 1994.



Ammersbek, den 26. August 1994

[Signature]
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB am 25. Mai 1994 durch den Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 06. Juli 1994 Az. 60/262.090 (B7-3) erklärt, daß er die Verletzung von Rechtsvorschriften durch den Bebauungsplan geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.



Ammersbek, den 26. August 1994

[Signature]
Bürgermeister

10. Zur Beseitigung der Rechtsverletzung wurde am 07. Dezember 1993 als Satzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 13. September 1994 geändert worden.



Ammersbek, den 26. August 1994

[Signature]
Bürgermeister

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 13. September 1995 bis zum 16. Oktober 1995 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05. September 1995 in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.



Ammersbek, den 26. August 1994

[Signature]
Bürgermeister

12. Die geltend gemachte Verletzung von Rechtsvorschriften wurde durch den satzungserhebenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. November 1995 behoben. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Angelegenheiten am 26. November 1995 geprüft. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 26.03.97 Az. 60/22-62.090(B7-3) erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.



Ammersbek, den 07.05.97

[Signature]
Bürgermeister

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



Ammersbek, den 07.05.97

[Signature]
Bürgermeister

14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.05.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälle und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 14.09.1997 in Kraft getreten.



Ammersbek, den 15.05.97

[Signature]
Bürgermeister