

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 2. ÄNDERUNG "Seniorenresidenz und Kita"

Für den Bereich: nördlich der Hamburger Straße, westlich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Seniorenresidenz / Kita“ gemäß § 11 BauNVO dient der Ansiedlung und dem Betrieb von Pflegeeinrichtungen und Kitas.

Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für betreutes Wohnen
- dem betreuten Wohnen dienende untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro-, Gastronomie- und Verwaltungsräume
- Pflege- und Kindertageseinrichtungen
- Arzt- und Physiotherapiepraxen
- Kiosk mit max. 50 qm Verkaufsfläche
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen für Kosmetik / Friseur
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Anlage zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der nächstgelegene in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten einschließlich Aufzüge, Überdachungen von Treppenhäusern und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Davon abweichend gilt die o.g. Festsetzung nicht innerhalb des nachrichtlich übernommenen Freileitungsschutzstreifens.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Einheitlich gestaltete Überdachungen der Stellplätze zur Begrünung und zur Installation von Photovoltaikanlagen sind davon abweichend zulässig.

4.0 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung für den festgesetzten Ein- und Zufahrtsbereich zur Bergstedter Chaussee dargestellten Sichtfelder sind auf einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m über Grund von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

5.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Für die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Kennzeichnung "Knickschutz" ist die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – baulicher Anlagen unzulässig. Außerdem sind dort jegliche Ablagerungen von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdstoffen – auch nur zeitweise – unzulässig. Davon abweichend sind Oberflächenwasserleitungen innerhalb eines 1,50 m breiten Streifens an der knickabgewandten Seite zulässig, sofern die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen baumgutachterlich begleitet werden.

5.2 Zur Vermeidung von Lichtemissionen sind am Außenrand der Gebäude nur Beleuchtungskörper zulässig, die nach unten abstrahlen. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (LED-Leuchten mit warm-weißer Lichtquelle mit Lichttemperatur ca. 3.000 Kelvin oder weniger) zulässig. Die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden.

5.3 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

6.1 Zum Schutz der schützenswerten Nutzungen vor Gewerbelärm sind innerhalb des in der Abbildung 1 dargestellten Bereiches an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur Festverglasung zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder eine andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

6.2 Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus den tatsächlichen Lärmbelastungen bzw. potenziellen Lärmbelastungen planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete in diesen Bereichen die für urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.



Abbildung 1: bei freier Schallausbreitung, Bereiche im Plangeltungsbereich, in denen der Immissionsrichtwert tagsüber überschritten wird

6.3 Zum Schutz der schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm ist bei Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnische Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

- 6.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Beurteilungspegel nachts 45 dB (A) überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden (vgl. Abbildung 3).
- 6.5 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von etwa 35 m zur Straßenmitte der Bergstedter Chaussee in geschlossener Gebäudeform zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsrichtwert tags nicht überschritten wird. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten in diesen Bereichen ist generell zulässig.
- 6.6 Von den Festsetzungen 6.4 und 6.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 7.1 Im Bereich der unbebauten Freiflächen, auch im Bereich der Stellplatzanlagen, sind insgesamt mindestens 44 klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (Qualitäten: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20 – 25 cm Stammumfang).
- Für neu zu pflanzende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelten Raumes mit geeignetem Substrat bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.2 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume einheimischen, standortgerechten Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- oder Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind in gleicher Art zu ersetzen.
- 7.3 Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone sind jegliche Bodenauffüllungen, Bodenablagerungen oder Ablagerungen sonstiger Materialien – auch nur zeitweise – unzulässig. Außerdem ist im gesamten Kronenbereich und des Schutzstreifens die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – baulicher Anlagen unzulässig. Davon abweichend sind Oberflächenwasser- und Schmutzwasserleitungen innerhalb des 1,50 m breiten Schutzstreifens um die Kronentraufe zulässig, sofern die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen baumgutachterlich begleitet werden. Es ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.
- 7.4 Die Dächer mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5 Metern über Gelände sind auf mindestens 70 % der Dachfläche mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

Hinweis zum Baumersatz gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek

Zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Bäume, die gefällt werden müssen, sind innerhalb des Plangebietes mindestens 44 Laubbäume gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Exemplare sind in derselben Art und Qualität, wie zum Zeitpunkt der Erstpflanzung innerhalb von 6 Monaten nach dem Absterben des Baumes zu ersetzen.

Hinweise zum Artenschutz

Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind in der Brutzeit der Vögel vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres gem. § 39 BNatSchG unzulässig.

Rodung von großen Bäumen bzw. Erstbehandlung der Großbäume zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01. Dezember bis 31. Januar eines jeden Jahres oder durch eine Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor Fällung bzw. Durchforstung zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden ist nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit vom 01. Dezember bis 31. Januar eines jeden Jahres oder durch Fledermausbesatzkontrolle der abzubrechenden Gebäude vor dem Abbruch zulässig.

Es sind 6 künstliche Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel, insbesondere Gartenrotschwanz und Grauschnäpper (2 Stk. im westliche Knick, 4 Stk. im nördlichen Erlenwald) sowie 5 kleinere (im nördlichen Erlenwald) und 2 größere (im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs) künstliche Quartiere für Fledermäuse in Form von Höhlen- und Spaltenkästen bereitzustellen.




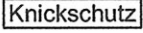




Hinweise zu der 380kV - Hochspannungsleitung der 50Hertz Transmission GmbH

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers 50Hertz Transmission GmbH beim Regionalzentrum West, Standort Hamburg, Hegenredder 50, 22117 Hamburg einzuholen.

Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet "Seniorenresidenz / Kita"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
z.B. III	Maß der baulichen Nutzung Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. GR = 500 m ²	maximal zulässige Grundfläche (GR)	§ 19 BauNVO
z.B. GH = 13 m	maximal zulässige Gebäudehöhe, in Metern	§ 18 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Höhenbezugspunkt, in Metern ü. NHN (vgl. textl. Festsetzung 2.1 u. 2.2)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Verkehrsflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungsleitungen oberirdische Hauptversorgungsleitung (hier: 380kV Freileitung der 50Hertz Transmission GmbH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs 1. Nr. 15 BauGB
	hier: Knickschutz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgung	§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze	
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Arkade	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg



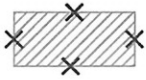
Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 22/12

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Entfallende Gebäude



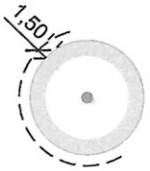
Böschung



Stellplätze gem. Vorhaben



geplante Straßen- und Gehwegführung mit Zufahrt als Gehwegüberfahrt



1,50 m Schutzstreifen ab Baumkronentraufe



Sichtdreieck Radverkehr Bergstedter Chaussee (vgl. textl. Festsetzung 4.1)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



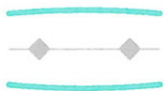
Wald

§ 2 Abs. 1 LWaldG

Waldabstand 30m

hier: Waldabstand 30 m gem. LWaldG

§ 24 Abs. 2 LWaldG



Freileitungsschutzbereich

26. BlmSchV

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 22.10.2019 .
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.12.2019 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.11.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 27.01.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 11.02.2021 bis 15.03.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormarner Tagesblatt am 02.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ammersbek.de ins Internet eingestellt.

Ammersbek, den 07.09.2023



.....
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 30.03.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 12.04.23



.....
Öffentl. best.
Verm.-Ing.

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.3.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.3.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 07.09.2023



.....
Bürgermeister

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

Ammersbek, den 07.09.2023



.....
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck im Stormarner Tagesblatt am 12.09.2023 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 07.09.2023 unter www.ammersbek.de bekannt gemacht 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 13.09.2023 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 13.09.2023



.....
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.3.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung, für den Bereich: "nördlich der Hamburger Straße, westlich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.