

**SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK**

**ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19**

**"TEICHWEG"**

**MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO**

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### **2. Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

### **3. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

3.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Vollgeschosses im WA 1 (Gebäudesockel) darf max. 0,5 m unterhalb und max. 1 m oberhalb der Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

3.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist die obere Kante des Gebäudes, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahnmitte des Treichweges auf Gebäudehöhe. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

#### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 14 und 12 BauNVO**

- 4.1 Im WA 1 ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- 4.2 Im WA 2 ist die Errichtung von Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen ist nur in den zeichnerisch als GSt festgesetzten Bereichen zulässig.

#### **5. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO**

Im WA 2 zwischen Teichweg und Hamburger Straße darf die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 2.500 qm überschritten werden, im WA 2 zwischen Teichweg und der Bebauung am Moorweg um 2.800 qm.

#### **6. Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**

Für die dreigeschossig festgesetzten Gebäude im WA 2 ist eine Überschreitung der südlichen und östlichen Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 3,5 m je Balkon zulässig.

#### **7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die mit Lärmpegelbereich (LPB III, IV und V) festgesetzten Baugebietsteile wird passiver Schallschutz gegenüber der Landesstraße festgesetzt. Hier sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") genügen.

Die erforderlichen Schalldämmmaße betragen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß R' <sub>wres</sub> dB	
		Wohnräume	Büroräume
VI	76 - 80	50	45
V	71 - 75	45	40
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Dachneigung**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30 - 45° zulässig. Dachgauben dürfen die Breite von 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Neigungen unter 10° zulässig.

# I. FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 4 BauNVO

**2 Wo**

zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**III** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

§ 16 BauNVO

**0,3** Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

z. B. **GR 900** Grundfläche in qm

§ 16 BauNVO

z. B. **GH 11** Gebäudehöhe (als Höchstmaß) in m

§ 16 BauNVO

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**g** Geschlossene Bauweise

§ 22 BauNVO

**o** Offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO

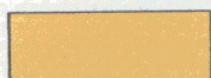


Baugrenze

§ 23 BauNVO

## 4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

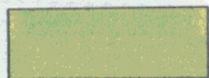


Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

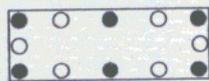


Zweckbestimmung: Parkanlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

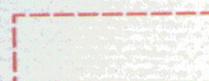
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

## 7. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

**GSt**

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB



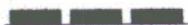
Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

**LPB IV**

Lärmpegelbereich IV

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
oder des Maßes der Nutzung innerhalb  
eines Baugebiets

§ 1 Abs. 4 § 16  
Abs. 5 BauNVO

## II.

## INHALTE DER PLANGRUNDLAGE



Vorhandenes Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze

z. B. 41/51

Flurstücksbezeichnung



Vorhandener Baum lt. Einmessung

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.07.2006 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.07.2007 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplans 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 06.02.2008 bis zum 07.03.2008 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 geltend gemacht werden können, im Stromarner Tageblatt am 29.01.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.12.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 18. 6. 08



(Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 19. JUNI 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 9. JUNI 2008



(Siegelabdruck)

ÖBVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.06.2008 geprüft, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.06.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 18. 6. 08



(Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

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

Ammersbek, den 18. 6. 08



(Siegelabdruck)

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24. 6. 08 ortsüblich 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 25. 6. 08 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 26. 6. 08



(Siegelabdruck)

In Vertretung

(Bürgermeister)