Satzung der Gemeinde Ammersbek - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Timmerhorner Teiche" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH

für das Gebiet: südlich der Straße Schäferdresch in mindestens einer Tiefe von ca. 70 m, östlich des vorhandenen Sportplatzes und westlich der vorhandenen Wohbebauung

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Flurstück 23/6 wird im westlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, mit den Zweckbestimmungen:

- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

1.2 Der östliche Bereich des Flurstücks 23/6 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19, 20 BauNVO

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem als Fläche für den Gemeindebedarf festgesetzten Bereich gemäß § 16 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet auf 0,3 festgesetzt.

2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 Der untere Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Fläche des Straßenbelags der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

2.5 Im allgemeinen Wohngebiet wird zusätzlich eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 10,0 Meter festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) darf ausschließlich von Analgen der solaren Strahlungsenergie um max. 1,5 Meter überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise wird auf Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit zusammenhängender Gebäude von mehr als 50,0 m Länge.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO und § 50 LBO SH

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Auf Flächen für den Gemeindebedarf sind ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder offenen Kleingaragen (Carports) zulässig. Je Wohneinheit ist mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen. Darüber hinaus ist je drei Wohneinheiten ein öffentlicher Besucherparkplatz herzustellen.

4.3 In allen Teilgebieten sind Stellplätze und Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

5. Entwässerung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16d BauGB

5.1 Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen vor Ort zurückzuhalten und zu versickern bzw. verzögert in Richtung des Vorfluters (Timmerhorner Teich) abzuleiten.

5.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen als begrünte Dächer mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm auszubilden.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6.2 Photovoltaikanlagen müssen sich dabei in die Dachflächen einfügen. Sie dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der Photovoltaikanlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der diese installiert ist.

6.3 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Mindestfläche angerechnet werden. Solarwärmekollektoren müssen sich bei geneigten Dächern in die Dachflächen einfügen.

7. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nicht überbaubare Grundstücksfläche sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von flächenhaften Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

7.2 Abtrag, sachgemäße Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens auf unversiegelten Flächen gemäß § 202 BauGB

Der Oberbodenabtrag auf künftig überbauten Flächen ist einer adäquaten Folgenutzung zur Wiederverwendung des Oberbodens zuzuführen.

Der Oberboden (Mutterboden) auf unversiegelten Flächen ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen.

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Grünflächen verwendet werden, soweit der anstehende Boden dafür geeignet ist. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.). Oberboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind in gleicher Art zu ersetzen. Für Neuanpflanzungen als Ersatz abgängiger Bäume ist folgende Qualität zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU mind. 16 – 18 cm.

Innerhalb der Kronentraufe und des 1,50 m breiten Schutzstreifens rund um die Baumkrone sind jegliche Abgrabung, Bodenanfüllung, Bodenablagerung oder Ablagerung sonstiger Materialien – auch nur zeitweise – untersagt. Außerdem ist im gesamten Kronenbereich und des Schutzstreifens die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – hochbaulicher Anlagen untersagt.

Für die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung – auch baugenehmigungsfreier – hochbaulicher Anlagen untersagt. Außerdem ist dort jegliche Ablagerung von Boden, Baumaterialien oder sonstigen Fremdstoffen – auch nur zeitweise – verboten. Gesetzlich geschützte Biotope unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (§ 25 LNatSchG).

Die nach Landesnaturschutzgesetzt geschützten Knicks sind zu erhalten und entsprechend des Knickerlasses vom 20.01.2017 fachgerecht zu pflegen. Abgängige Sträucher und Bäume (Überhälter) sind nachzupflanzen. Eine Bepflanzung mit nicht heimischen Pflanzen ist nicht zulässig.

Im Einfahrtsbereich der vorhandenen Stellplätze sind zwei großkroniger Laubbäume einer Art zu pflanzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der Bäume kann um zwei Meter verschoben werden. Es sind Pflanzgruben mit mindestens 8 cbm 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.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Baumpflanzungen

Zur Kompensation der ausgleichspflichtigen Bäume, die gefällt werden müssen, sind innerhalb des Plangebietes mindestens 6 Stück Laubbäume gemäß zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, 20 – 25 cm Stammumfang.

Die Pflanzung erfolgt am südlichen Grundstücksrand in Fortführung der Ahornreihe, die auf der benachbarten Gemeinbedarfsfläche bereits vorhanden ist.

Abgängige Exemplare sind in derselben Art und Qualität (wie zum Zeitpunkt seiner Erstpflanzung) innerhalb von 6 Monaten nach dem Absterben des Baumes an dem bisherigen Standort neu zu pflanzen.

8. Zuordnungsfestsetzung außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Externe Ausgleichsfläche

Außerhalb des Plangebietes ist auf einer derzeitigen Ackerfläche eine Ausgleichsfläche auf Dauer anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Die ca. 5.435 m² große Fläche ist Teil Flurstücks 35/5, Flur 8, Gemarkung Hoisbüttel. Sie orientiert sich an der bis zum 31.12.2024 geltenden Pachtgrenze, die die Fläche bis dahin zwei unterschiedlichen Nutzern, zu gleichen Teilen, zugeordnet hatte. Es wird ein insgesamt 37,5 m breiter Streifen aus der bisherigen Nutzung genommen und für die Ausgleichsmaßnahmen hergerichtet: mit der Anlage eines Knicks, eines Knicksaums und einer Grünlandfläche.

Die Maßnahmen sind im Einzelnen:

- Anlage eines Knicks mit Knickwall und Bepflanzung des Walls (Breite: 3 m).
- Nordwestseite: 5,0 m breiter Saumstreifen
- Südostseite: 29,5 m breiter Grünlandstreifen

Zur Bepflanzung des Knicks sind standortheimische Laubgehölze als Sträucher zu verwenden, z.B.: Weißdorn (Crataegus monogyna), Waldhasel (Corylus avellana), Roter Hartiegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feldahorn (Acer campestre), in einer Pflanzqualität von mindestens: vStr, 3-5 Tr., 100-150.

Als künftige Überhälter sind, im Abstand von ca. 30 m, insgesamt 5 standortheimische Laubbäume zu pflanzen: Stieleiche (*Quercus robur*). Pflanzqualitäten: mindestens Hochstamm, 2x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang.

II. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH

9. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift umfasst die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23, 1. Änderung der Gemeinde Ammersbek.

10. Dacheindeckung

10.1 Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind engobierte Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glasierte (glänzende) Dacheindeckungen werden dabei ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen und Anlagen zur Nutzung solarer Energie.

10.2 Dachflächen von offenen Kleingaragen (Carports) sowie von baulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 10 cm dickem durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit einer standortgerechten, heimischen Gras- und Kräutersaatgutmischung und/oder Sedum-Sprossenansaat zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

11. Dachform und -neigung

Für Hauptbaukörper sind ausschließlich geneigte Dächer mit 15-48 ° Dachneigung zulässig.

12. Fassadengestaltung

12.1 Die Außenfassaden der Wohngebäude sind in rotem und rotbraunem oder weißem bis gelbem Verblendmauerwerk, in hellem Putz oder naturbelassenem Holz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist zulässig.

Dies gilt nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Gesimse, Sockel und Blenden sowie Mauerwerksornamente aus andersfarbigen Steinen. Bauliche Nebenanlagen sind den Hauptgebäuden farblich anzupassen.

12.2 Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot),

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun),

Farbton Beige / Gelb: 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb)

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß).

13. Standorte für Restmüll- und Wertstoffcontainer

13.1 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Wertstoffcontainer sind auf mindestens zwei Seiten in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

13.2 Zur Eingrünung sind ausschließlich Laubgehölzhecken und / oder Rankgerüste mit standortheimischen Rankpflanzen zulässig.

14. Grundstückseinfriedungen

14.1 Als Einfriedung zu privaten Grundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

14.2 Zäune sind in Höhe der Hecken, maximal aber in einer Höhe von 1,5 m auf der Grundstücksinnenliegende Seite zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig.

15. Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 84 Abs. 1 und 2 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von 500.000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

16. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

17. Archäologische Funde

Gemäß § 12 DSchG bedürfen Erdarbeiten an Stellen (archäologische Interessensgebiete), von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung durch das Archäologische Landesamt.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gemäß § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG SH unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Das zuständige Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein oder die obere Denkmalschutzbehörde sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

18. DIN-Standards und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke können im Rathaus der Gemeinde Ammersbek eingesehen werden.

Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerken beziehen sich auf die jeweils zum Zeitpunkt des Beschlusses geltende Fassung.

19. Grundwasserschutz

Die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes sind zu beachten. Ebenso ist auf den ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten

20. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der Gehölzbestände und des Waldes ist zu vermeiden.

Zur Vermeidung von schädlichen Lichtemissionen sind die Beleuchtungszeiten auf das unverzichtbare Mindestmaß zu reduzieren (z.B. auch durch die Installation von Bewegungsmeldern).

21. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Hinblick auf Insekten, Fledermäuse und Brutvögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten (vgl. auch Ziffer 20, Außenbeleuchtung):

- Einbau von Beleuchtungsanlagen mit einem für diese Tierarten wirkungsarmen Lichtspektrum (möglichst „warm“, z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen)
- Gezieltes Einsetzen von Licht nur dort, wo es gebraucht wird und: Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“.
- Verzicht auf nach außen strahlende Beleuchtung am Rand des befestigten Bereichs
- Gezielte Abschaltung in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssten (Bewegungsmelder, Abschaltzeiten).
- Die Fällungen von Gehölzen ist vom 01. März bis 30. September verboten.

22. Maßnahmen, externe Ausgleichsfläche

Für den externen Ausgleich (Anlage eines Knicks, eines Knicksaums und einer Grünlandfläche) sind folgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Nordwestseite: 5,0 m breiter Saumstreifen (natürliche Sukzession, Mahd alle 3 Jahre, um aufkommende Gehölze zu beseitigen, das Mähgut wird abgefahren)
- Südostseite: 29,5 m breiter Grünlandstreifen (Entwicklung eines extensiven Grünlandes mit Ausmagerung in den ersten 3 Jahren und Abfuhr des Mähgutes. Ab dem 3. Jahr: 2-malige Mahd nach dem 15. Juli und Abfuhr des Mähgutes)

Der Knick ist mindestens 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und zu schützen. Abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen. Der Saumstreifen sowie das Grünland sind dauerhaft einzuzäunen (mit ortüblichem Koppelzaun aus Eichenspaltpfählen und 3 glatten Spanndrähten).

23. Brandschutz innerhalb des Waldabstandes

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird seitens der Gemeinde Ammersbek ein Nachweis erbracht, dass Gebäude keine Brandgefahr darstellen (z. B. feuerhemmende Materialien etc.). Ziel ist es, gesonderte Bestimmungen im Bereich des Waldabstandes zu ermöglichen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, z. B. 0,3

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

 Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
Mit der Zweckbestimmung:

 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

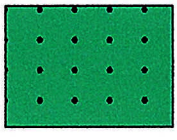
5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

7. 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 mit Bindungen für die Erhaltung: hier, gesetzlich geschützter Knick (§ 9 Abs.1 Nr. 25b, Abs. 6 BauGB)

Knickschutzstreifen gem. § 9 BauGB, hier 5 m



Anpflanzen: Bäume
Standort um 2 m verschiebbar

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Waldabstandsstreifen, 25 m

Gewässerschutzstreifen, 50 m

10. Darstellung ohne Normcharakter



Gebäude, Bestand

Flurstücksgrenzen, Bestand



Flurstücksnummern, Bestand



Bäume, Bestand



Bäume, wegfallend



Nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume mit Ersatzpflanzverpflichtung beim Fortfall

Bemaßung in Metern

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.07.2019 und einem erneuerten Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 01.06.2021.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 29.06.2021 erfolgt. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Ammersbek (www.ammersbek.de) bereitgestellt.

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung im Rathaus der Gemeinde Ammersbek statt. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie die Kurzbegründung haben in der Zeit vom 23.08.2021 bis zum 22.09.2021 während der Öffnungszeiten des Rathauses ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, am 13.08.2021 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung wurde zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Ammersbek (www.ammersbek.de) eingestellt.

3.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 23.08.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.09.2021 aufgefordert.

4.
Der Bauausschuss hat am 05.04.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23„Timmerhorner Teiche“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2023 bis 16.06.2023 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, am 02.05.2023 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung wurde auf der Homepage der Gemeinde Ammersbek (www.ammersbek.de) eingestellt.

6.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, 04.03.2026
Ort, Datum

GEMEINDE AMMERSBEK * KREIS STORMARN * 1
Siegel

Der Bürgermeister

7.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 17.06.2025 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, 04.03.2026
Ort, Datum

GEMEINDE AMMERSBEK * KREIS STORMARN * 1
Siegel

Der Bürgermeister

8.
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und –bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 20.10.2025 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 02.03.26
Ort, Datum

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR M.ENG. STEVE WACHSMUTH 1
Siegel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10.
Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Timmerhorner Teiche“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ammersbek 04.03.2026
Ort, Datum

GEMEINDE AMMERSBEK * KREIS STORMARN * 1
Siegel

Der Bürgermeister

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

Ammersbek, 28.04.2026
Ort, Datum

GEMEINDE AMMERSBEK * KREIS STORMARN * 1
Siegel

Der Bürgermeister

12.
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 30.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

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~~ 01.05.2026 ~~in Kraft getreten.~~

Die Bekanntmachung enthielt eine falsche Gebietsbezeichnung sowie Bebauungsplan-Nr. Dieser Fehler wurde gemäß § 214 Abs. 4 BauGB korrigiert. Die korrigierte Bekanntmachung wurde am 15.05.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist hiermit rückwirkend am 01.05.2026 in Kraft getreten.

Ammersbek, 21.05.2026
Ort, Datum

GEMEINDE AMMERSBEK * KREIS STORMARN * 2
Siegel

Der Bürgermeister