

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"TIMMERHORNER TEICHE"

TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.
Der untere Bezugspunkt in der Gemeinbedarfsfläche und dem reinen Wohngebiet WR ist mit + 0,00 m die Oberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
Der untere Bezugspunkt für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit + 0,00 m (Oberkante Fertigfußboden) liegt bei 33,50m über Normalhöhennull (NHN).
Der untere Bezugspunkt für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird in den jeweiligen überbaubaren Flächen in der Planzeichnung definiert.

3.0 Zulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

- 3.1 Im reinen Wohngebiet WR gilt:
• Pro 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
• Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
• Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m².
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt:
• Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
• Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt:
• Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 In dem reinen Wohngebiet WR und dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

5.0 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 5.1 Die private Grünfläche A ist als Park ohne Zäune zu entwickeln.
Zu den angrenzenden Maßnahmenflächen Biotop- und Artenschutz sind die Grünflächen abzuzäunen.
- 5.2 Die private Grünfläche B ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche zu entwickeln.
- 5.3 Die private Grünfläche C ist naturnah zu gestalten.

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

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich der Dämme zulässig.
- 6.2 Die Maßnahmenfläche "Sukzession" ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.
- 6.3 Die Maßnahmenflächen "Uferrand" sind naturnah als Gewässerrandstreifen mit typischer Ufervegetation zu entwickeln.
- 6.4 Die Maßnahmenfläche "Biotop- und Artenschutz/ Binnengewässer" einschließlich der Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie der natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche und regelmäßig überschwemmte Bereiche ist naturnah zu erhalten und zu entwickeln. Ausgenommen davon sind regelmäßig erforderliche und zulässige Maßnahmen zur Unterhaltung des wasserwirtschaftlichen und fischereirechtlich nutzbaren Gewässers.
- 6.5 Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist hier nicht zulässig.

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

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

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w, res}	
		Wohnräume	Büroräume ²
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

¹ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- 7.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- 7.3 Von den Festsetzungen 7.1 - 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8.0 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

- 8.1 Im Kronenbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Bereiche in denen ehemalige Hälterteiche zulässig verfüllt werden, sind davon ausgenommen.
- 8.2 Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Charakter der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
- 8.3 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 8.4 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20-25 cm Stammumfang
Straucharten: Strauch, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
- 8.5 Für die zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchzuführen. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 20-25 cm Stammumfang zu verwenden. Die Vorschriften der gemeindlichen Baumschutzsatzung bleiben unberührt.
- 8.6 Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden (Verschiebung um bis zu 5 m zulässig). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 20-25 cm Stammumfang zu verwenden.
- 8.7 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes 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 Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Masten etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.8 Für die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Nordrand der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Biotop- und Artenschutz" sowie "Sukzession" nördlich der Wasserfläche sind landschaftstypische und standortgerechte Gehölze der Hartholzzone zu verwenden (vgl. Arten gem. grünordnerischem Fachbeitrag).

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100cm

Die Pflanzung ist dreireihig mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind entsprechend zu berücksichtigen.

9.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.v.m. § 84 LBO)

- 9.1 Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Carports und Schuppen aus Holz mit Gründächern sind zulässig.
- 9.2 Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit 15–48 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unsymmetrische Dachformen sind zulässig.
- 9.3 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen überbauten Grundstücksteiles liegen.
- 9.4 Als Einfriedung sind nur Holzzäune, max. 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, max. 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenlinie zu pflanzen. Auf den an den Wendekreis der Planstraße angrenzenden Baugrundstücken sind Einfriedungen mit einem Abstand von mindestens einem Meter von dem in der Planzeichnung dargestellten Wendekreis zu errichten.

Hinweise

Die fachgerechte Pflege des vorhandenen Knicks ist zu gewährleisten. Es gelten die Vorschriften des aktuellen Knickerlasses. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WR

Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

WA₁

Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung § 4 BauNVO

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

z.B. **0,2** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. **GR=250qm** maximale Grundfläche § 16 BauNVO

z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. **FH = 9m** maximale Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO



überbaubare Fläche § 23 BauNVO



Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Sportlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radwanderweg

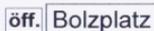


öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Zweckbestimmung öffentlicher Sportplatz



Zweckbestimmung öffentlicher Bolzplatz



private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

privat

private Grünfläche



Wasserflächen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Flächen für Wald

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20

Biotop- und
Artenschutz

Maßnahmenfläche: Biotop- und Artenschutz gem. textl. Festsetzung 6.3

Uferrand

Maßnahmenfläche: Uferrand gem. textl. Festsetzung 6.4

Biotop- und
Artenschutz/
Binnengewässer

Maßnahmenfläche: Biotop- und Artenschutz/ Binnengewässer gem. textl. Festsetzung 6.5

Sukzession

Maßnahmenfläche: Sukzession

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



Bäume, anzupflanzen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bäume, zu erhalten

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

z.B. **Ok FF**
+34m NHN

Unterer Bezugspunkt Oberkante Fertigfußboden (Ok FF) Normalhöhennull
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
§ 1 (4) BauNVO

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

LPB III

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquelle
Alte Landstraße

LPB IV

A|B|C

Kennzeichnung privater Grünflächen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 bis 5.4

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Knick einschließlich der Überhänger, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG



Geschütztes Biotop gem § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG



Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen gem. §26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG



Waldabstand gem. Landeswaldgesetz

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 10/8

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Gebäude zukünftig entfallend



Fahrbahn



Sichtdreiecke



Straßenquerschnitt

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.01.2012. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt vom 10.01.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.01.2013 bis 24.01.2013 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.03.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung Ammersbek hat am 08.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2014 bis 27.10.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Aufgrund einer fehlenden Unterlage ist diese erste öffentliche Auslegung nicht ordnungsgemäß erfolgt. Die öffentliche Auslegung wurde wiederholt. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2014 bis 22.01.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. Die wiederholte öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 24.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 05. MRZ. 2015




Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.02.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 02.03.15




öffentl. bestell.
Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.02.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Ammersbek, den 05. MRZ. 2015

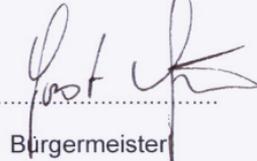



Bürgermeister

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

Ammersbek, den 05. MRZ. 2015



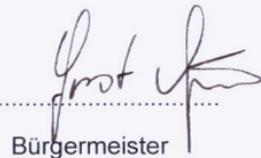

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden 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, sind am 09. MRZ. 2015 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 10. MRZ. 2015 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 29. APR. 2015




Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Timmerhorner Teiche" für das Gebiet: "östlich der alten Landstraße, südlich der Straße Schäferdresch, westlich der Straße Im Wiesengrund und nördlich der Siedlung Bramkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.