

Satzung der Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn über den Bebauungsplan Nr. 26

Für das Gebiet 'nördlich der 'Dorfstraße' zwischen den Hausnummern 76 und 90 und südlich der freien Landschaft'

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 BauGB

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird durch die Höhenangabe über Normal-Höhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Diese maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) um maximal 1,00 m überschritten werden. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

3. Erschließung, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 BauNVO

Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

In dem Plangebiet dürfen die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO mit einer Grundfläche von insgesamt 1.500 m² errichtet werden.

4. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/ b BauGB)

Baumpflanzung

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen entlang der Dorfstraße sind mindestens 4 Laubbäume und am östlichen Grundstücksrand 2 weitere Laubbäume (flexibler Standort) als 3 x v. Hochstämme, Stamm-Umfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Baumstandort offen sein und mind. 10 m² umfassen muss. Entlang der Dorfstraße sind Linden zu pflanzen. Zur flexiblen Anordnung der Bäume entlang der Dorfstraße ist eine Standortverschiebung der festgesetzten Baumstandorte in einen Radius von bis zu 2,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig.

Heckenpflanzungen

In den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abschnitten entlang der seitlichen Grundstücksränder sind Laubgehölzhecken auf einem mind. 1,0 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei Gehölzarten wie Rotbuche und Feldahorn zu verwenden sind. Die Unterhaltung als geschnittene Hecke ist zulässig; eine Mindesthöhe von 1,20 m ist einzuhalten.

Ausgleichsfläche

Innerhalb des Plangebietes:

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme eine naturnah zu unterhaltene extensive Obstwiese aus hochstämmigen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mind. 16 Obstbäume mit einem Stamm-Umfang von mind. 12 - 14 cm zu pflanzen, wobei regionaltypische, robuste und alte Sorten zu bevorzugen sind. Innerhalb dieser Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur, Landschaft und Boden ist die Ausbildung einer naturnahen Rückhalte- und Versickerungsfläche für das unbelastete Oberflächenwasser zulässig, wobei die Obstgehölze dadurch nicht beeinträchtigt werden dürfen.

5. Hinweise

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes:


Die verbleibende 728 m² große Ausgleichsfläche wird außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 14/86 der Flur 2 in der Gemarkung Hoisbüttel bereitgestellt. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche eines ca. 7 ha großen Ackers mit der Bezeichnung Mühlenkoppel. Bereits für den Ammersbeker B-Plan Nr. 25 für ein Schulbauprojekt in Bünningstedt wird ein ca. 10.600 m² großer Teil des Ackers für den naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt. Im Anschluss daran wird die 728 m² große Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 26 angeordnet werden. Das Entwicklungsziel ist eine gelenkte Sukzessionsfläche mit eingestreuten Gehölzinseln.

Zur Gestaltung und Pflege des Geländes ist Folgendes vorgesehen: Einmal jährlich erfolgt eine Mahd nach dem 15. Juli, das Mähgut ist abzufahren. Zusätzlich werden auf der Fläche 5 Gehölzinseln als Vogelnähr- und Brutgehölz mit einer Größe von jeweils 50 m² angelegt. Zur Bepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden, z. B. als Sträucher: Cornus mas (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hundsrose) in einer Pflanzqualität von mindestens vStr, 3-5 Tr., 100-150 cm. Die Pflanzinseln sind mindestens 5 Jahre mit einem Wildschutzzaun einzufrieden und zu schützen. Abgängige Gehölze sind adäquat zu ersetzen.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung:

 Feuerwehr § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

GR_{max}=
1.400 m² Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 1.400 m² § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen

GH_{max}=
43,50 m
ü. NHN. Maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN. (Normalhöhennull), z.B. 43,50 m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

 Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

 Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Ein- bzw. Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

 Grünfläche, ÖG - öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung

 V Verkehrsgrün mit Versickerungsmulde § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

 Versickerungsmulde § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

 NAT Naturschutzfläche (NAT)
- Entwicklungsziel: Naturnahe Obstwiese mit Gehölzen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 + Abs. 6 BauGB


 Baum, zu pflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 Hecke, neu zu pflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

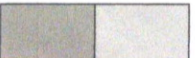
Zweckbestimmung Stellplatzanlage, Behindertenstellplätze und Feuerwehzufahrt § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO


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

 Sichtdreiecke § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

3. Darstellungen ohne Normcharakter

 Bebauung, vorhanden

 Flurstücksgrenze, vorhanden

 Böschung, vorhanden

80/13 Flurstücksbezeichnung

o 33.05 Geländehöhenpunkt, vorhanden mit der Höhenangabe über NHN. (Normalhöhennull)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 17.04.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10.09.2018 durchgeführt worden.
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 am 12.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 16.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.11.2020 bis 11.12.2020 während der Dienstzeiten 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, am 03.11.2020 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.ammersbek.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 17.9.2021



Siegel

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 01.07.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 30.07.21



Siegel

öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 17.9.2021



Siegel

Bürgermeister

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

Ammersbek, den 17.9.2021



Siegel

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.9.21 ortsüblich im Stormarer Tageblatt 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 24.9.21 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 27.9.2021



Siegel

Bürgermeister