

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK, KREIS STORMARN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 "DORF BÜNNINGSTEDT"

Für das Gebiet "Baugebiet Nr. 16", gelegen Dorfstraße 28 - 34 (gerade Hausnummern), Flurstück 50/2 sowie Teile der Flurstücke 50/1, 137/50, 136/50 und 183 der Flur 6 Gemarkung Ammersbek.

6. Ausfertigung

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 4 BauNVO)

In den Dorfgebieten-Wohnen 1 und 2 (MD_w 1+2) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4, 8 und 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung Vergnügungstätten nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Dorfgebiet-Wohnen 1 (MD_w1) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise ist eine Bebauung mit einem verringerten Grenzabstand von 1,00m an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zulässig.

In dem Dorfgebiet-Wohnen 2 (MD_w2) ist eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es sind in den Dorfgebieten-Wohnen 1 und 2 (MD_w 1+2) maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH_{max}) wird festgesetzt durch die Höhenangabe über Normal Null (ü.N.N.). Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

5.1 Fassaden:

In den Dorfgebieten-Wohnen 1 und 2 (MDw 1+2) sind für mindestens 50% der fenster- und türlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot und rotbraun zulässig. An den übrigen Fassadenflächen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

5.2 Dacheindeckungen:

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

5.3 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze:

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie abweichende Materialien für Dach und Wand zulässig.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 unter der Ziffer 6. im Text - Teil B festgesetzt wurden, behalten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter Gültigkeit.

7. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie auf den gem. PlanzV (Ziffer 15.3) gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

8. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Fläche ist mit Rechten zugunsten der Anlieger der Flurstücke 36/13, 32/3, 183 und 50/2 der Flur 6, Gemarkung Ammersbek sowie der Rettungsdienste festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schallschutz, welche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 7 unter der Ziffer 4. im Text - Teil B festgesetzt wurden, behalten für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter Gültigkeit.

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Erhalt von Bäumen:

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Hinweis: Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

10.2 Anpflanzung von Bäumen:

Für die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume (4 Stück) sind Linden „*Tilia cordata*“ als Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm in 1,20m Höhe zu pflanzen, wobei bei befestigten Flächen eine mindestens 10,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Einzelbäume von 5,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich des Dorfgebiet-Wohnen 1 (MDw1) sind zusätzlich zur standörtlich festgesetzten Baumpflanzung zwei mittel- bis großkronige Bäume mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Artenschutz:

Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März zulässig.

Baumschutz:

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt zusätzlich die Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutz des Baumbestandes vom 06.10.2011.

Einsichtnahme der DIN 18920:

Die DIN 18920 sowie Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999) können ergänzend zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beim Amt der Gemeinde Ammersbek sowie bei der Verwaltungsstelle, bei der der B-Plan eingesehen werden kann, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet Wohnen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,25

Grundflächenzahl, z.B. 0,25

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH max.
ü.N.N. 42,50m

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal Null, z.B. 42,50 m ü.N.N.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



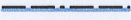
Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

a

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

GEBÄUDEGESTALTUNG

GD 40° - 55°

Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 40° - 55°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO



Stellung der baulichen Anlage (Hauptfstrichtung)

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

VERKEHRSFLÄCHEN



Einfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger der Flurstücke 36/13, 32/3, 183 und 50/2 der Flur 6, Gemarkung Ammersbek sowie der Rettungsdienste

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 Abs. 5 BauNVO

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum, zu erhalten / zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

15
8

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden

• 16.32

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Baum vorhanden, kein geschützter Baumbestand gem. Baumschutzsatzung



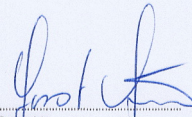
geschützter Baum, künftig fortfallend

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.09.2014 durch Abdruck im Stormarer Tageblatt erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.09.2014 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2014 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 27.10.2014 bis 01.12.2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.10.2014 im Stormarer Tageblatt bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 27. FEB. 2015 Siegel

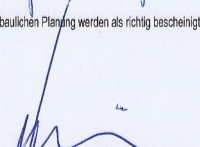



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 15.09.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 19. 01. 15 Siegel

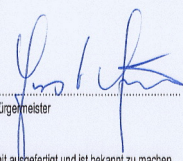



(öffentlich best. Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

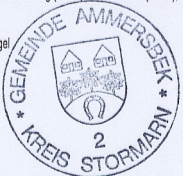
Ammersbek, den 27. FEB. 2015 Siegel

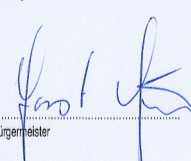



Bürgermeister

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

Ammersbek, den 27. FEB. 2015 Siegel

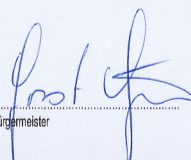



Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung 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 1.0. MRZ. 2015 ortsüblich im Stormarer Tageblatt 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 mit/in am 1. MRZ. 2015 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 3. 1. MRZ. 2015 Siegel




Bürgermeister