

# **SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK**

**ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. A 16**

**"Schäferdresch"**

**2. ÄNDERUNG**

# TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
- 1.2 Die Firsthöhe, Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront, darf maximal 9,0 m betragen.

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

- 2.1 In den Wohngebieten gilt:
  - Pro 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
  - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt in den Wohngebieten 700 qm  
Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.

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

- 3.1 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig.
- 3.2 Zufahrten, private Wege einschließlich der Fußwege sind wassergebunden zu befestigen oder unbefestigt zu belassen.

## 4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die rückwärtigen Grundstücke sind über die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen.  
  
Sonstige rückwärtige Grundstücke sind ebenfalls über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Eigentümer mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.  
  
Für die Abholung der Müllgefäße sind ausreichend große Standplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

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

- 5.1 Zum Schutz vor Lärm gilt für Neubauten in den Bereichen, die als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind:
  - Außenwohnbereiche sind an den lärm- bzw. straßenzugewandten Gebäudevorderseiten unzulässig.
  - Die Grundrisse sind so anzuordnen, dass Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, an den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen.
  - Ist eine Anordnung der Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, so ist ein ausreichender Schallschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III bzw. IV der DIN 4109 (vgl. Begründung) an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu schaffen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
  - Auf gesonderten Nachweis im Baugenehmigungsverfahren kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

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

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 3,0 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.
- 6.2 Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Einzelbäume dürfen nur im Falle eines genehmigten Bauantrages beseitigt werden; nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche (gem. textlicher Festsetzung 6.1) zulässig. Dies gilt ausnahmsweise auch für die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze festgesetzten Bäumen, sofern sie sich im Bereich künftiger Zufahrten befinden und im Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Zufahrt nicht an anderer Stelle angelegt werden kann.
- 6.3 Für die zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchzuführen. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde zu leisten. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 18-20 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für entfallende Bäume mit einem Stammdurchmesser von :
  - kleiner als 64 cm ist 1 Ersatzbaum,
  - von 64 cm bis 127 cm sind 2 Ersatzbäume und
  - von mehr als 127 cm sind 3 Ersatzbäume zu pflanzen.
- 6.4 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen.
- 6.5 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sowie für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.
- 6.6 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 6.7 Freistehende Müllboxen und Müllsammelbehälter sind, soweit sie vom öffentlichem Raum einsehbar sind, in voller Höhe einzugrünen.
- 6.8 Carports sowie sonstige Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 % und von mehr als 20 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.
- 6.9 Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Dabei ist je 2 m türlose Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden.

## **7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. § 84 LBO**

- 7.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln oder weiß geschlemmt zu errichten. Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden.
- 7.2 Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 7.3 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. Soll an bestehende Gebäude, die eine andere Dachneigung als 15-48 Grad haben, angebaut werden, so kann gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde die vorhandene Dachneigung übernommen werden.
- 7.4 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen überbauten Grundstücksteiles liegen.
- 7.5 Antennen und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig.
- 7.6 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.
- 7.7 Private Grundstückszufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen ("Pfeifenstiele") sind mit einer Breite von mindestens 3,50 m herzustellen.

## **HINWEISE**

- a) Im Geltungsbereich ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf privaten Flächen vor Ort mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. über Rigolensysteme mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal) entsprechend den Äußerungen der Begründung soweit wie möglich zu versickern. Der Nachweis ist jeweils im Bauantragsverfahren zu erbringen.
- b) Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März vorzunehmen. (§ 27a LNatSchG und i. S. § 44 BNatSchG)

Vor Beginn von Fällungs- und Rodungsarbeiten sind Baumhöhlen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Falls entsprechende Winterquartiere von Fledermäusen bestätigt werden, sind vorherige Maßnahmen zu treffen bzw. geeignete Zeitpunkte für die Fällung zu wählen. (i.S. § 44 BNatSchG)

Im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen in und / oder an Gebäuden ist vor tatsächlichem Abriss der Gebäude ein etwaiges Fledermausvorkommen zu überprüfen. (§ 44 BNatSchG)

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

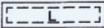
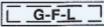
## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO

	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB</b>
z.B. <b>0,2</b>	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
<b>FH = 9,0</b>	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO

	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB</b>
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	überbaubare Fläche	§ 23 BauNVO

	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB</b>
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein- und Ausfahrtsbereich	

	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB</b>
	Leitungsrecht
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

	<b>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB</b>
	Aufstellfläche Müllsammelbehälter zugunsten der rückwärtigen Anlieger

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

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen BAB-A7, L 212

**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, zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b BauGB

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB**



Anbauverbotszone § 29 Straßenwegegesetz S.-H.

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B.  $\frac{14}{38}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Sichtdreieck

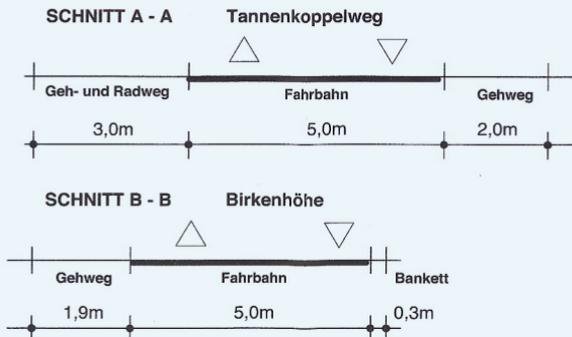


vorhandene Grundstückzufahrten

Alle Maße sind in Meter angegeben

**STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100**

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 15.03.2011 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.03.2011 mit anschließendem öffentlichen Aushang in der Zeit vom 29.03.2011 bis 11.04.2011 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.02.2011. unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

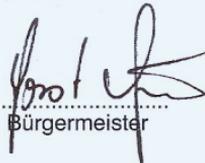
4. Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2012 bis 05.05.2012 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 abgegeben werden können, am 27.03.2012 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 16.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 17. APR. 2013



  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 09. JAN. 2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 25. FEB. 2013 Siegel

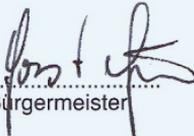


8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 17. APR. 2013



  
Bürgermeister

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

Ammersbek, den 17. APR. 2013



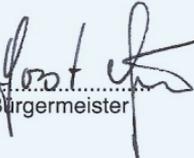
  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 23. APR. 2013 ortsüblich bekanntgemacht 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. APR. 2013 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 24. APR. 2013



  
Bürgermeister