

# **SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK**

**ÜBER DEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. A 16**

**"Schäferdresch"**

**1. ÄNDERUNG**

# TEXT TEIL B

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

1.1 Im reinen Wohngebiet WR 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 im reinen Wohngebiet WR maximal 8,5 m betragen.

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

2.1 Im reinen Wohngebiet WR gilt:

- Pro 450 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
- Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im reinen Wohngebiet WR 800 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) 20 BauGB

3.1 Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

3.2 Für den erforderlichen Ausgleich wird die 23.400 qm große Fläche des Flurstücks 55, Flur 6 der Gemarkung Bünningstedt nördlich der Bünningstedter Au dem Eingriff zugeordnet. Die Zuordnung ist durch grundbuchliche Eintragung zu sichern.

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

4.1 Rückwärtige Grundstücke sind 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 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 (1) 25b BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Die innerhalb der Baugrenzen festgesetzten Bäume dürfen nur im Falle eines genehmigten Bauantrages beseitigt werden. Dies gilt ausnahmsweise auch für Bäume, die außerhalb der Baugrenzen festgesetzt sind, sofern im Bauantrag nachgewiesen wird, dass auf andere Weise eine Erschließung nicht hergestellt werden kann.

5.2 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 2,0 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

5.3 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen.

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

6.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 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, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.

6.2 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 (Rammschutz).

6.3 Freistehende Müllboxen und Müllsammelbehälter sind, soweit sie vom öffentlichem Raum einsehbar sind, in voller Höhe einzugrünen.

6.4 Carports sowie sonstige Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 % von mehr als 20 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

6.5 Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Dabei ist je 2 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze zu verwenden.

## **7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. § 92 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 Es 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 Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenlinie zu pflanzen.




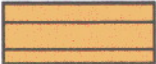

7.7 Private Grundstückszufahrten zu Garagen und rückwärtigen Grundstücksteilen ("Pfeifenstiele") sind mit einer Breite von mindestens 3,50 m herzustellen.

## **HINWEISE**

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.

# ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

## ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) 1 BauGB</b>
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 (1) 2 BauGB</b>
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 (1) 11 BauGB</b>
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	

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

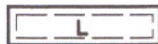


Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

## **Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

# DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B.  $\frac{14}{30}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Grundstückzufahrten



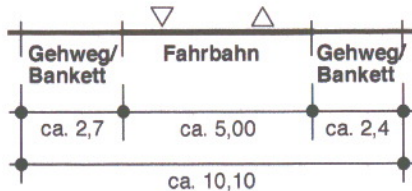
Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben

# STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

## SCHNITT A - A Alter Teichweg



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.05.02. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 14.10.03 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.11.03 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.05 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 19.10 bis 24.11.05 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.11.05 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den 15.03.06



*[Signature]*  
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20. April 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 05. Mai 2006



*[Signature]*  
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.06 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.03.06 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 15.03.06



*[Signature]*  
Bürgermeister

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

Ammersbek, den 15.03.06



*[Signature]*  
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.04.06 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 12.04.06 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 10.05.06



*[Signature]*  
Bürgermeister



# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A 16 "Schäferdresch" 1. Änderung für das Gebiet: östlich und westlich Alter Teichweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: