

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN

NR.A17 „REHAGEN“

IM ORTSTEIL BÜNNINGSTEDT, FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE „WEG
ZUM BROOK“ UND WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 434



TEXT · TEIL B

1. Gem. §9(1)3 BBauG beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Neuparzellierung 800 qm.

2. Es dürfen in den Reinen Wohngebieten gem. §3(4) BauNVO und in den Allgemeinen Wohngebieten gem. §4(4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

3. Es wird festgesetzt, daß gem. §1(5,6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nur die Nutzungen unter §4(2)1 und (3)2 BauNVO zulässig sind.

4. Das Maß der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken darf höchstens betragen:

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| - für 1 = GRZ 0,3 , GFZ 0,4 | - für 4 = GRZ 0,15, GFZ 0,2 |
| - für 2 = GRZ 0,25, GFZ 0,35 | - für 5 = GRZ 0,12, GFZ 0,15 |
| - für 3 = GRZ 0,2 , GFZ 0,3 | |

5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31(1) BBauG im Bereich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Schwimmbecken (max. 5,0 x 8,0 m), unter- und oberirdische Garagen oder Stellplätze unter Beachtung von § 6(8) LBO handelt.

6. Für die gem. §9(1)24 BBauG in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich.

7.1 Der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB bei den südöstlichen Gebäudefronten vorzunehmen. Das gleiche gilt auch für die seitlichen Gebäudefronten in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Straßenecke für die übrigen Gebäudeseiten, soweit die immissionshemmende Ausführung erforderlich ist.

7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

7.1 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

7.2 Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 8,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

7.3 Es sind nur geneigte Dächer mit 30-48 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unsymmetrische Dachformen sind zulässig.

7.4 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder bräunlichen Vormauerziegeln, oder weiß geschlemmt, zu errichten.

7.5 Freistehende und angebaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

8.1 Als Einfriedigung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenecke zu pflanzen.

8.2 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen), ist eine Bepflanzung und Einfriedigung über 0,70 m Höhe, gemessen vom Straßenniveau, unzulässig.

8.3 Die in der Planzeichnung eingezeichneten Einzelbäume sind gem. §9(1)25b BBauG dauernd zu erhalten.

Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

8.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind als Schutzpflanzung zwischen der B-434 und den Wohngebäuden mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern, in der Höhe zu den Gebäuden hin ansteigend zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Pflicht zur Anpflanzung entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten der Flurstücke 26/47, 24/22 und 24/25 in einer Breite von 3,20 m.

8.5 Die Schutzstreifen entlang der Strusbek sind nach §9(1)10 BBauG von der Bebauung freizuhalten. Die Grundstücksteile sind gem. §9(1)25b BBauG in ihrem Grünbestand dauernd unversehrt zu erhalten.

Innerhalb der Schutzstreifen sind die Gewässerunterhaltungsarbeiten durch umlegbare oder mit Durchfahrten versehene Einfriedigungen zu ermöglichen.

8.6 Von den Festsetzungen für die öffentlichen Parkflächen bleiben die erforderlichen Flächen für die Grundstückszufahrten, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgenommen.

STRASSEN- UND WEGEQUERSCHNITTE M1:200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VBZ = VERKEHRSBERUHGTE ZONE

G = GEHWEG R = RADWEG



PLANZEICHEN	ZEICHENERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-------------	------------------	-----------------

FESTSETZUNGEN

	<u>1. Art der baulichen Nutzung</u>	§9(1)1 BBauG
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§4 BauNVO
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u>	§9(1)1 BBauG
3	Baugrundstücksbezeichnung (z.B. Gruppe 3) (zur Festsetzung der zulässigen Aus- nutzung im Text, Teil B)	§16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchst- grenze	§16 BauNVO
	<u>3. Bauweise, Baugrenzen</u>	§9(1)2 BBauG
	nur Einzelhäuser zulässig	§22 BauNVO
	Baugrenze	§23 BauNVO
	<u>4. Verkehrsflächen</u>	§9(1)11BBauG
	Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Zone)	
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Parkflächen	
	Anschlußbeschränkung (Ein- und Aus- fahrtverbot)	§9(1)11BBauG
	<u>5. Flächen für die Beseitigung fester Abfallstoffe</u>	§9(1)14BBauG
M	Müllfaßstandplatz	
	<u>6. Wasserflächen</u>	§9(1)16BBauG
	<u>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u>	§9(1)20BBauG u. §9(1)25BBauG
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text, Teil B)	§9(1)25aBBauG
	Bäume zu erhalten	§9(1)25bBBauG
	Knick zu erhalten	§9(1)25bBBauG
	Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Uferbewuchs)	§9(1)25bBBauG
	<u>8. Sonstige Festsetzungen</u>	
GA	Flächen für Garagen	§9(1)4 BBauG
G-F-L	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9(1)21BBauG
	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzge- setzes (siehe Text, Teil B)	§9(1)24BBauG
	Flächen, die von der Bebauung freizu- halten sind	§9(1)10BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9(7) BBauG
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§16(5) BauNVO
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung	
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art und Maß der Nutzung	
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
$\frac{12}{9}$	Flurstücksbezeichnung	
	Im Zusammenhang zu betrachtende Flurstücke	
	Höhenlinie	
	Gebäude und Grenzen, künftig fortfallend	
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen	
	Bäume, künftig fortfallend	
	Unterteilung der Verkehrsflächen	
	Sichtflächen	
2	Grundstücksnummer (für G-F-L)	



Präambel

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) und § 82 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Sch.-H- S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **3. MÄRZ 1982** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A17 für das Gebiet: REHAGEN im Ortsteil Bünningstedt, ergänzt durch Beschluß vom 18.05.1982, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **3.1. Okt. 1977**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Zeitungen Stormarner Tagesblatt am **1.9. Aug. 1980** und Ahrensburger Zeitung am **20. Aug. 1980** erfolgt.

Ammersbek, den **25. Mai 1982**



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs.2 BBauG 1976/1979 ist am **0.8. Sep. 1980** durchgeführt worden.

Ammersbek, den **25. Mai 1982**



[Handwritten signature]
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **28. Juli 1980** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek, den **25. Mai 1982**



[Handwritten signature]
Bürgermeister



4. Die Gemeindevertretung hat am 26.05.1981 und erneut am 14.12.1981 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den 25.05.1982



[Handwritten signature]
Bürgermeister

IM ORTSTEIL BÜNNINGSTEDT, FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE

"WEG ZUM BROOK" UND WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 434

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.08.1981 bis zum 07.09.1981 und erneut vom 28.12.1981 bis zum 29.01.1982 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Dienststunden in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28.07.1981 und erneut am 15.12.1981 im Stormarner Tageblatt und am 29.07.1981 und erneut am 16.12.1981 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den 25.05.1982



[Signature]
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am... 3. JAN. 1980 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschleunigt.

Bad Oldesloe, den 9. JULI 1982



[Signature]
Reg. Verm. Direktor

7. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 14.12.1981 und am 03.03.1982, ergänzt am 18.05.1982, entschieden. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 07.01.1982 und 24.05.1982 mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 25.05.1982



[Signature]
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.03.1982, ergänzt durch Beschluß am 18.05.1982, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.03.1982 gebilligt.

Ammersbek, den 25.05.1982



[Signature]
Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 30.09.1982 Az. 61/31-62.090 (17) mit den Anlagen und Hinweisen erteilt.

Ammersbek, den 09.08.1983



[Signature]
Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.11.1982 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Die Aufлагenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 19.06.1984 Az. 61/3-62.090 (A 17) bestätigt.

Ammersbek, den 04.09.1984



[Signature]
Bürgermeister

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

Ammersbek, den 04.09.1984



[Signature]
Bürgermeister

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 17.07.1984 im Stormarner Tageblatt und am 18.04.1984 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§155a Abs.4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.04.1984 rechtsverbindlich geworden.

Ammersbek, den 04.09.1984



[Signature]
Bürgermeister

13. Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanes nach Abschluß der öffentlichen Auslegung des Entwurfs hat die Gemeinde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2a Abs.7 BBauG durchgeführt. Die Beteiligten wurden unterrichtet am a) 25.01.83 b) 30.09.83 mit einer Frist bis zum a) 25.02.83 b) 31.10.83. Über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen wurde von der Gemeindevertretung entschieden am a) 26.04.83 b) 22.11.83

Ammersbek, den 10. Mai 1984



[Signature]
Bürgermeister