

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. A 18 "Klein Hansdorfer Weg" 2. Änderung und Ergänzung



**FÜR DAS GEBIET:
NORDWESTLICH ALTE LANDSTRASSE - L 225 (EHEM. B 434) UND
NORDÖSTLICH WEG ZU DEN TANNEN**

TEXT TEIL B

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

1.3 Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

2.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

2.1 Die gem. Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume und flächigen Gehölzpflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Mindestqualitäten zu verwenden:

- Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm

3.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Landesstraße L 225 (ehem. B 434) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich:

3.1 An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III und IV und zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) einzuhalten.

Lärmpegelbereich Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

3.2 An den Fronten des Lärmpegelbereiches III und IV sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sowie medizinischen Behandlungs- und Diagnostikräumen mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.

3.3 Die Außenwohnbereiche der ersten Baureihe zur L 225 (ehem. B 434) sind im Bereich der straßenabgewandten Front anzuordnen.

4.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. § 84 LBO

4.1 Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln oder weiß geschlemmt zu errichten. Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden.

4.2 Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

4.3 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.

4.4 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der Gehwegoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront liegen.

4.5 Antennen und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig.

4.6 Als Einfriedung sind 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.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. **I**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. **0,4**

Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

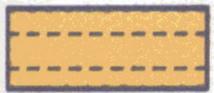
O

offene Bauweise § 22 BauNVO



Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen

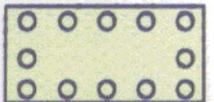


Straßenbegrenzungslinie

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, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

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

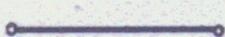
z.B.  LPB III

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) zur Lärmquelle Alte Landstraße L 225 (ehem. B 434)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 89/32

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.2.04 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.9.04 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 2.2.04 bis 08.10.04 durchgeführt.

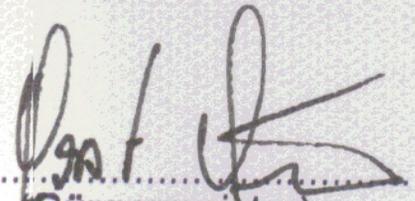
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.9.04 und nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 07.5.09 jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.6.07 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 und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.10.07 bis 23.11.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.10.07 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.

Ammersbek, den 04.8.09 Siegel




.....
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 1.0. AUG. 2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 18. AUG. 2009



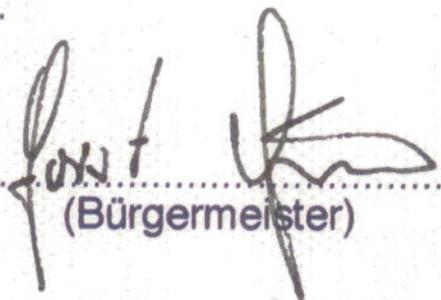

.....
Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 1.4.7.09 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 1.4.7.09 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 04.8.09 Siegel




(Bürgermeister)

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

Ammersbek, den 04.8.09 Siegel




(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.12.08 im Stormarner Tageblatt 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 12.12.08 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 1.1.10 Siegel




(Bürgermeister)