

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK, KREIS STORMARN, ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A2

Für das Gebiet „südlich des Eschenweges und westlich des Ahornweges“

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Es wird ein Reines Wohngebiet (**WR**) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In dem Reinen Wohngebiet (**WR**) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen [**GHmax**] durch die Höhenangabe über NHN. festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

3.1 Dachneigung:

Es sind geneigte Dächer bis maximal 48° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 20 °) und Flachdächer zulässig.

3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

5. Hinweise

5.1 Hinweis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. A2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. A2 verlieren für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 ihre Gültigkeit. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. A2 überplant den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. A2, der im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 liegt. Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. A2 stellt planungsrechtlich keine Satzung zur Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. A2 dar.

5.2 Hinweis zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

5.3 Hinweis zu Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Reines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,30

Grundflächenzahl, z.B. 0,30

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

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

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

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH max.
48,00m ü.NHN.

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.NHN., z.B. 48,00 m

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

BAUWEISE, BAUGRENZEN



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

GEBÄUDEGESTALTUNG

GD 20° - 48°

Geneigtes Dach (GD), mit einer zulässigen Dachneigung von 20° - 48°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger sowie der Rettungsdienste

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Abgrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, vorhanden

14/125

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden



Baum, vorhanden

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.11.2016 durch Abdruck im Stormarer Tageblatt erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.10.2016 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 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2018 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2018 bis 25.05.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.04.2018 im Stormarer Tageblatt bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.ammersbek.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, den 09.03.2019 Siegel



.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 23.08.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 11.10.2018 Siegel



.....
(öffentlich best. Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.08.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.08.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 09.03.2019 Siegel



.....
Bürgermeister

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

Ammersbek, den 09.03.2019 Siegel



.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 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 23.10.2018 ortsüblich im Stormarer Tageblatt gemacht worden. Nach redaktioneller Anpassung wurde der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 am 31.01.2019 erneut ortsüblich bekannt gemacht. 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 rückwirkend am 24.10.2018 in Kraft getreten.

Ammersbek, den Siegel



.....
Bürgermeister