

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK, OT. HOISBÜTTEL
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B12

für das Gebiet westlich der Hamburger Straße (B 434) bis zur Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg mit den Flurstücken Nr. 16/1, 17/2, 17/3 (teilweise), 17/4, 17/5, 70/1, 14 und teilweise 223/13.

TEIL B -TEXT-

1. Aufgrund § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Aufgrund § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten die Ausnahmen gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
3. Aufgrund § 9 Absatz 1 Nr. 24 BBauG wird festgesetzt, daß auf den mit "L 1" gekennzeichneten Lärmschutzflächen mindestens 4,50m hohe und auf den mit "L 2" gekennzeichneten Flächen mindestens 4,00m hohe Lärmschutzwälle mit Lärmschutzwänden unter Einhaltung der DIN-Vornorm 18005 zum Schutze der Baugebiete alsbald im Sinne des § 39a Absatz 2 BBauG hergestellt und ständig erhalten werden. Walloberflächen sind mit geeigneten standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BBauG zu bepflanzen und gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BBauG zu erhalten. Die Wandflächen sind mit immergrünem Wandbewuchs zu versehen und zu erhalten.
4. Aufgrund § 9 Absatz 1 Nr. 24 BBauG wird festgesetzt, daß auf den künftigen Parzellen entlang der Hamburger Straße (B 434) mit den Nrn. 1 bis 16, 30 bis 34 und 45, 46, 48 Wohn- und Schlafräume aus Schallschutzgründen nur auf den lärmabgewandten Seiten, nämlich den Nord-, West- und Südseiten, zulässig sind.
5. Im Bereich der Grundstücke 17 bis 22, 66 bis 75, 77 bis 87 und 91 bis 102 sind nur offene Stellplätze mit Schutzdächern zulässig. Bei seitlichen Verkleidungen ist entlang der Grundstücksgrenzen und der gegenüberliegenden Seiten ein Abstand von 2,50m von der Grenze der Zuwegung einzuhalten.
6. Aufgrund § 9 Absatz 1 Nr. 24 BBauG wird festgesetzt, daß die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und mit "S" bezeichneten Schutzflächen von baulichen Anlagen und von brennbarem Bewuchs, der als Feuerbrücke wirken kann, zum Schutze der künftigen Waldflächen ständig freizuhalten sind. Außerdem wird festgesetzt, daß die Gebäude mit den Nummern 90 bis 130 der Planzeichnung mit technischen Einrichtungen derart auszustatten sind, daß von den Feuerungseinrichtungen kein Funkenflug den künftigen Wald gefährden kann.
7. Von den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind aufgrund § 31 Absatz 1 BBauG Ausnahmen zulässig, wenn sämtliche erforderlichen Erschließungen in anderer zulässiger Form, z.B. über benachbarte Grundstücke, sichergestellt und nachgewiesen werden können.
Die gleiche Ausnahmeregelung gilt sinngemäß für alle festgesetzten Stellplätze, Garagen sowie Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen und Flächen für Müllgefäße als Gemeinschaftsanlagen, wenn diese an anderer, geeigneter Stelle sichergestellt und nachgewiesen werden können.
8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BBauG zu bepflanzen und gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BBauG zu erhalten.
9. Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BBauG sind sämtliche Kinderspielplatzflächen in einer Breite von mindestens 2,50m mit mindestens 2,00m hohen standortgerechten, ungiftigen, möglichst immergrünen Gehölzen dicht anzulegen und gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25b BBauG zu erhalten.
10. Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 10 BBauG ist eine Bepflanzung von mehr als 0,70m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, unzulässig.
11. Als Einfriedigungen an den Straßenlinien sind nur bis zu 0,70m hohe Holzzäune oder ebenfalls nur bis zu 0,70m hohe lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzäunen, gemessen ab Oberkante Straße vor dem Grundstück, zulässig.
12. Im gesamten Geltungsbereich sind aufgrund § 9 Absatz 4 BBauG nur Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig. Für Garagen sind außerdem Flachdächer zulässig.
13. Gemäß § 9 Absatz 4 BBauG wird festgesetzt:
Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,60m nicht überschreiten (gemessen von Oberkante Fahrbahn in der Straßenachse vor dem Grundstück).
Die Gebäude sind alle als Verblendbauten mit roten, braunen oder gelben Vormauersteinen zu errichten.
Für Einzelhäuser sind weißgeschlämte Gebäudeaußenflächen zulässig.
Ausnahmen sind gemäß § 31 Absatz 1 BBauG für Fensterstürze und -brüstungen aus anderen Baustoffen zulässig.
Reihenhäuser und Doppelhäuser sind mit jeweils einheitlichen Fassadenmaterialien und Farbgestaltungen zu errichten.
Freistehende und angebaute Garagen sowie Nebengebäude sind in Material und Farbe den Hauptbaukörpern auf dem Baugrundstück anzugleichen.
Für alle Gebäude wird als Dachdeckung die Farbe "antrazit" - für Einzelhäuser wahlweise rotbraun - festgesetzt,
14. Als Begünstigte der "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" (in der Planzeichnung mit "M" bezeichnet) werden folgende Grundstücksbezeichnungen festgesetzt:

Gemeinschaftsanlage "M 1"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	104 bis 107,
Gemeinschaftsanlage "M 2"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	108 bis 111,
Gemeinschaftsanlage "M 3"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	112 bis 115,
Gemeinschaftsanlage "M 4"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	116 bis 119,
Gemeinschaftsanlage "M 5"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	120 bis 123,
Gemeinschaftsanlage "M 6"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	124 bis 127,
Gemeinschaftsanlage "M 7"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	128 bis 130,
Gemeinschaftsanlage "M 8"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	1 bis 8,
Gemeinschaftsanlage "M 9"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	17 bis 22,
Gemeinschaftsanlage "M 10"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	23 bis 29,
Gemeinschaftsanlage "M 11"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	9 bis 16,
Gemeinschaftsanlage "M 12"	zugunsten der Eigentümer der Grundstücke	30 bis 34.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BBauG
WA	Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BBauG
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BBauG
O	offene Bauweise	
R	abweichende Bauweise -Reihenhäuser-	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BBauG
	Straßenverkehrsflächen mit Nebenanlagen	
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fuß- und Radweg	
	Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BBauG
	Flächen für Stellplätze und Garagen	
St / Ga	St = Stellplatz / Ga = Garage	
	Grundstückszufahrt	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BBauG
	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen	
GSt	GSt = Gemeinschaftsstellplatz (zugunsten von	
GGa	GGa = Gemeinschaftsgarage (zugunsten von	
	die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen -mit Angabe der Begünstigten-	§ 9 (1) 21 BBauG
	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der künftig zu bildenden -mit Grundstücksnummern versehenen - Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger	
G.- u. L.-R. z.G. Nr. u. V.-> E.-Tr.		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der künftig zu bildenden -mit Grundstücksnummern versehenen - Baugrundstücke und der Ver- und Entsorgungsträger	
G.-F.-L.-R. z.G. Nr. u. V.-> E.-Tr.		
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BBauG
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfläche)	
	die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	§ 9 (1) 24 BBauG
	von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche und die Freihaltung dieser Flächen von brennbarem Bewuchs	
S		
	Flächen mit Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzanlagen mit Bezeichnung der Flächen "Ls 1", "Ls 2"	
Ls 1, Ls 2		
	Versorgungsflächen	§ 9 (1) 12 BBauG
	Versorgungsfläche - Trafostation -	
	Flächen für die Beseitigung von Abwasser	§ 9 (1) 14 BBauG
	Flächen für die Beseitigung von Abwasser - Regenwasserrückhaltebecken -	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BBauG § 9 (1) 25b BBauG
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	
	die Erhaltung von Einzelbäumen	
	das Anpflanzen von Einzelbäumen und deren Erhaltung	
	Flächen zur Erhaltung von Knicks einschließlich Knickwall und -bäumen	
	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher nach § 9 (1) 25 in Verbindung mit § 39b (8) BBauG	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 (7) BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) 2 BBauG
	Stellung der baulichen Anlagen -Hauptfirstrichtung-	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BBauG
	Flächen für Müllgefäße als Gemeinschaftsanlagen - mit der Bezeichnung der Zuordnung "M" für die textlichen Festsetzungen	
M		
	die öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 (1) 15 BBauG
	öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Grundstücksnummer der künftigen Baugrundstücke
1 bis 143	
15/35	bestehende Flurstücksbezeichnung
	geplante Anordnung von Stellplätzen und Garagen
	Sichtfläche

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK, OT. HOISBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B12

für das Gebiet westlich der Hamburger Straße (B 434) bis zur Landesgrenze der Freien und Hansestadt Hamburg mit den Flurstücken Nr. 16/1, 17/2, 17/3 (teilweise), 17/4, 17/5, 70/1, 14 und teilweise 223/13.

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), sowie § 82 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.10.1980, 27.01.1981 und vom 03.03.1982 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. Juni 1975. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch amtliche Bekanntmachung am 3. + 4.6.1980 erfolgt.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976 / 1979 ist am 5. Oktober 1977 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 2a Abs. 4 Nr. 2 BBauG 1976 / 1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. Januar 1978 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.5.80 + 14.12.81 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Juni 1980 bis zum 18. Juli 1980 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 3. + 4. Juni 1980 im Stormarner Tageblatt + Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

ANMERKUNG: Die Planunterlagen wurden während der Zeit der öffentlichen Auslegung nach § 2a Absatz 6 BBauG zusätzlich außerhalb des Dienstgebäudes an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde ausgehängt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28. Dezember 1981 bis zum 29. Januar 1982 während der Dienststunden - ERNEUT öffentlich ausgelegt.

Die ERNEUTE öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15. + 16. Dezember 1981 im Storm. Tagebl. + Ahrensbr. Zeit. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

ANMERKUNG: Die Planunterlagen wurden während der Zeit der öffentlichen Auslegung nach § 2a Absatz 6 BBauG zusätzlich außerhalb des Dienstgebäudes an der Bekanntmachungstafel der Gemeinde ausgehängt.

Aufgrund von Änderungen des Bebauungsplanes nach Abschluß der öffentlichen Auslegung des Entwurfs hat die Gemeinde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2a Absatz 7 BBauG durchgeführt. Die Beteiligten wurden unterrichtet am 12. Dezember 80 mit einer Frist bis zum ... Über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen wurde von der Gemeindevertretung entschieden am 27. Januar 1981.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 20. Januar 1981 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 11. OKT. 1982



Katasteramt-

Unterschrift
Reg. Verm. Direktor

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über Stellungnahmen am 7.10.1980, 27.1.1981 + 3.3.1982 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 7.10.80, 27.1.81, 3.3.82 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 7.10.80, 27.1.81 und 3.3.82 gebilligt.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 8. Mai 1981 Az. 61/31-62.090 (12) - mit Auflagen und Hinweisen - teilweise erteilt.

Ammersbek, den 28. Okt. 1982



Bürgermeister

Die Auflagen wurden mit satzungsänderndem Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.1981 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Aufgabenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 18.06.1984 Az. 61/31-62.090 (12) bestätigt.

Ammersbek, den 18.07.1984



Bürgermeister

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

Ammersbek, den 31. JULI 1984



Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 31. JULI 1984 ortsüblich bekannt gemacht 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 1. AUG. 1984 rechtsverbindlich geworden.

Ammersbek, den 31. JULI 1984



Bürgermeister

BÜRO FÜR PROJEKT- UND BAULEITUNG
Hartmut Peterlein
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1 - TEL. 0451-89040
und Planungsbüro J. Anderßen, Rapsacker 8, 2400 Lübeck 1

Planungsstand:
SATZUNG
des Bebauungsplanes Nr. 12, OT. Hoisbüttel