

# **Satzung der Gemeinde Ammersbek über den Bebauungsplan Nr. B 14, 8. Änderung für das Gebiet südwestlich der Georg-Sasse-Straße, südöstlich der Hamburger Straße sowie nordöstlich der U-Bahn-Trasse**



# TEIL B - TEXT

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB, BAUNVO UND LANDESBAU-ORDNUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und § 6a BauNVO)

Das Flurstück 50/32 sowie Teile der Flurstücke 50/29 und 50/35 werden gemäß § 6a BauNVO als Urbane Gebiete festgesetzt.

Teile des Flurstückes 50/39 werden gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) sowie § 6a (3) BauNVO:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen), ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon sind nicht zulässig.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16, BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO über die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen definiert.

Die maximalen Grundflächen der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:

**MU1:** max. 2.400 qm

**MU2:** max. 150 qm

**MU3:** max. 500 qm

**SO:** max. 1.400 qm

#### 1.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wie folgt festgesetzt.

**MU1:** I-III Vollgeschosse (siehe Planzeichnung)

**MU2:** I Vollgeschoss

**MU3:** III Vollgeschosse

**SO:** IV Vollgeschosse

#### 1.4 Begrenzung der Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (in Meter über Normal-Null) werden gemäß § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

**MU1:** siehe Planzeichnung

**MU2:** max. 34,00m üNN

**MU3:** max. 46,50m üNN

Die zulässige Gebäudehöhe in den Teilgebieten MU1 bis MU3 darf für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 50 cm überschritten werden.

**SO:** max. 41,00m üNN

Die zulässige Gebäudehöhe im Teilgebiet SO darf für untergeordnete Bauteile wie bspw. Treppenhäuser ausnahmsweise um bis zu 3,00m überschritten werden.

#### 1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes muss auf folgenden Bezugshöhen liegen:

**MU1:** 28,50m üNN

**MU2:** 28,75m üNN

**MU3:** 29,60m üNN

**SO:** 30,00m üNN

Die Höhen für die OKFFEG dürfen geringfügig um bis zu 50 cm über- bzw. unterschritten werden.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.M. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO wie folgt festgesetzt:

**MU1:** geschlossene Bauweise und abweichende Bauweise

Die Abweichung der Bauweise für **MU1** besteht in der Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes nach Osten in Richtung Flurstück 50/35 auf bis zu 3,00 Meter.

**MU3:** geschlossene Bauweise

**MU2** und **SO:** offene Bauweise

Im in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich zur Ausbildung einer Arkade muss die Flucht der Fassade des Erdgeschosses gegenüber der Flucht des Obergeschosses um min. 2,50m zurücktreten.

### 3. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 50 LBO S-H

Die Unterbringung von Stellplätzen ist in den Teilgebieten **MU1** und **MU2** ausschließlich in Tiefgaragen in dem dafür vorgesehenen Bereich (Tg) zulässig.

Die Unterbringung von Stellplätzen für das Teilgebiet MU3 ist in dem Parkhaus im Teilgebiet **SO** vorzusehen.

### 4. Sonstige Festsetzungen

#### 4.1 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neubauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.



Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Bereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasung nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

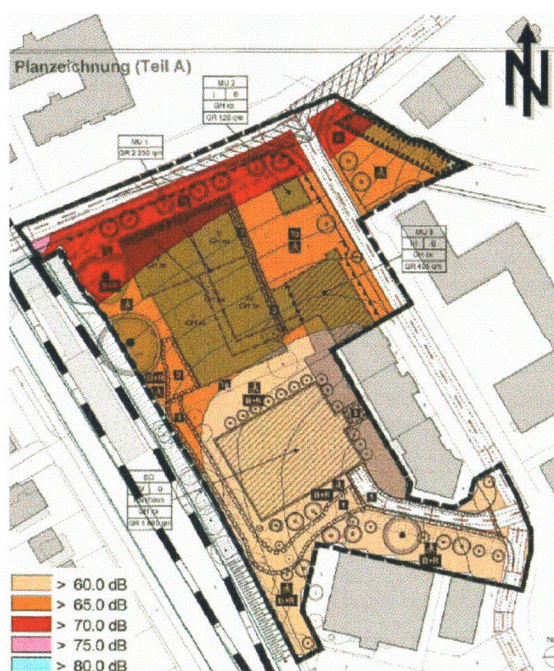


Abb. 1: Maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abb. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

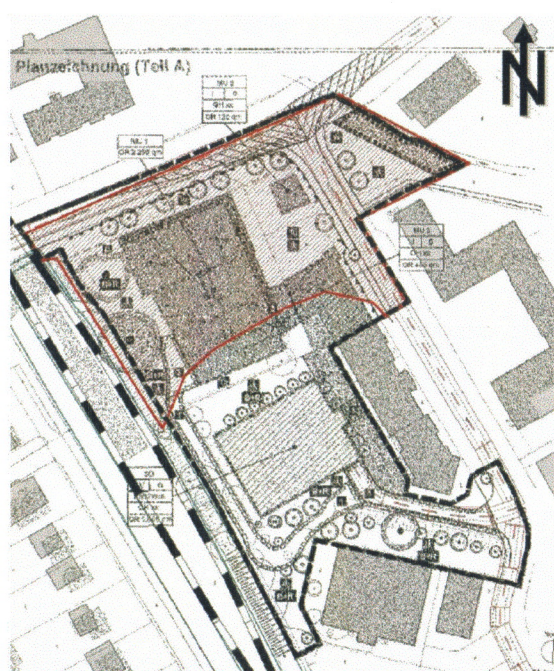


Abb. 3: Darstellung des Bereiches in dem Außenwohnbereiche geschlossen auszuführenden sind

#### 4.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung (§ 9 (14) BauGB)

Das aus den Flächen des Bebauungsplanes B 14, 8. Änderung anfallende Schmutzwasser ist zu sammeln und in das in der Hamburger Straße befindliche Schmutzwassersiel DN 250 im Freigefälle abzuleiten. Alternativ ist eine Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in die Georg-Sasse-Straße möglich sofern eine Schmutzwasserleitung vorhanden ist. Um die Schmutzwasserableitung im weiteren Verlauf planen zu können, wird empfohlen die Bestandssituation anhand eines Aufmaßes sowie einer TV Untersuchung zu prüfen.

Regenwasser ist entsprechend der Empfehlung aus dem Entwässerungskonzept zu sammeln und gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

#### B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 15, 20 & 25 BAUGB

##### 5.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Für den zum Erhalt festgesetzten Altbaumbestand (Linde, Buche) ist mit dem Bauantrag ein Baumschutzplan mit Angabe der spezifischen Schutzmaßnahmen während der Abrissarbeiten, des Baubetriebs sowie im Endzustand vorzulegen. Die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen im Umfeld der Bäume sind baumgutachterlich zu begleiten. Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Die sonstigen zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ausnahmen können bei baumgutachterlicher Begleitung zugelassen werden.

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

##### 5.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Für Baumpflanzungen innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können im Hinblick auf die Gestaltung um bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- straßenbegleitende Bäume und Ersatzpflanzungen Buche: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 25-30 cm Stammumfang
- sonstige Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
- Knickergänzung: Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, eine Pflanze je 1,5 qm.

Nicht genutzte Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

##### 5.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.



## 5.4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs

Der planexterne Knickersatz ist durch die Zuordnung zum Ökokonto der Landwirtschaftskammer in der Gemarkung Poggensee, Flur 3, Flurstück 109 durch 25 lfm Knickneuanlage zu erbringen.

## C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 84 LBO S-H IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

## 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO SH

### 6.1 Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen in den Teilgebieten **MU1**, **MU2** und **MU3**.

### 6.2 Dächer

Für die Teilgebiete **MU1** und **MU2** gelten folgende Festsetzungen zu den Dächern:

Im südöstlichen Bereich des Teilgebietes **MU1** sind Dächer ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 48° zulässig. Diese sind an die Geometrie und Farbgebung des benachbarten Gebäudes auf dem Flurstück 50/36 anzupassen.

In den übrigen Bereichen des Teilgebietes **MU1** sowie im Teilgebiet **MU2** sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

Nicht genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) und Dachbegrünung sind verträglich miteinander zu kombinieren. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Für das Teilgebiet **MU3** gelten folgende Festsetzungen zu den Dächern:

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 48° zulässig.

### 6.3 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Vollgeschosse des Hauptgebäudes sind in roter oder brauner Verblendverkleidung (Mauerwerk oder Klinkerriemchen) in Anlehnung an die RAL Töne 3000 – 3016 (rot) und 8000 – 8025 (braun) herzustellen. Die Schmalseiten der Gebäude müssen in Farbe und Material den straßenbegleitenden Fassaden entsprechen.

Untergeordnete Teile der Fassaden der Vollgeschosse der Hauptgebäude sowie die Fassaden der Staffelgeschosse der Hauptgebäude können mit anderen Fassadenmaterialien verkleidet werden. Der Anteil dieser Verkleidungen darf maximal 15 % der gesamten Fassadenfläche betragen. Die Farbgebung ist auf die Hauptfassade abzustimmen.

Für das Teilgebiet **MU2** gelten folgende Festsetzungen zu der Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in Gestalt und Farblichkeit auf das Gebäude im Teilgebiet **MU1** abzustimmen.

Für das Teilgebiet **MU3** gelten folgende Festsetzungen zu der Fassadengestaltung:

Die Fassaden der Gebäude sind mit roten oder rotbraunen Verblendmauerwerk in Anlehnung an die RAL Töne 3000 – 3016 (rot) und 8000 – 8025 (braun) herzustellen. Die Schmalseiten der Gebäude müssen in Farbe und Material den straßenbegleitenden Fassaden der Georg-Sasse-Straße entsprechen.

### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in den Bereichen **MU1**, **MU2** und **MU3** sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen parallel zur westlichen Plangeltungsbereichsgrenze welche unmittelbar zum Schutz des Bahndammes bzw. zu dessen Abgrenzung zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.

Die Plätze für Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen.

### 6.5 Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen sind grundsätzlich zugelassen.

### 6.6 Werbeanlagen

**Freistehende Werbeanlagen** sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

**Fest mit der Fassade verbundene Werbeträger:**

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung und unmittelbar am Gebäude bis zu einer Höhe von 500 cm über dem unmittelbar anschließenden Abschnitt des öffentlichen Gehweges zulässig. Sie dürfen fassadenwirksame Architekturteile (z.B. sichtbare tragende Konstruktionsteile, fassadengliedernde Elemente, Fenster- und Türelemente) nicht verdecken. Der Ort der Leistung ist dort, wo eine Ware oder Dienstleistung hergestellt, erbracht, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.

Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben oder mit sich bewegenden oder wechselnden Lichtzeichen oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind als Fensterfolien zulässig. Die Grundfolie ist in gebrochenem silbergrau-weiß zu halten. Der Anteil an farbigen Aufschriften und Logos darf maximal 50 % betragen.

Plakatwerbung und Beschriftung auf den Außen- und Innenseiten der Schaufenster dürfen nicht mehr als 50% der jeweiligen Schaufensterfläche ausmachen.

**Folgende Arten** fest mit der Fassade verbundener Werbeträger sind zulässig:

**MU1 und MU2:**

- senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeträger bzw. Hinweisschilder ausschließlich in einer maximalen Größe von 60x60 cm
- flächig in die Fassade integrierte Werbeträger in einer maximalen Größe von 600 x 60 cm zwischen den Fensterlaibungen maximal bündig mit der Klinkerfassade.

**MU3:**

flächig in die Fassade integrierte Werbeträger in einer maximalen Größe von 350 x 40 cm zwischen den Fensterlaibungen maximal bündig mit der Klinkerfassade.

### 6.7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 3 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 6.2 bis 6.6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 5 LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 7. Hinweise

**7.1** Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß §15 DSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Abteilung beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

**7.2** Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sowie für Werbeanlagen sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel Verwendung finden.



- 7.3** Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:
- Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur vom 1.10. bis zum 28./29.2.
  - Abriss der Gebäude vom 1.12. bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger fachkundiger Begutachtung, um auszuschließen, dass sich Fledermäuse oder Vögel im Gebäude aufhalten.
- 7.4** Vorkommen von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.
- 7.5** Die in der Planzeichnung gekennzeichneten (D) denkmalgeschützten Granitstelen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude sach- und fachgerecht zu entfernen und temporär durch die Gemeinde einzulagern.  
Die Granitstelen sind nach Abschluss der Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung mit dem Denkmalsymbol (D) gekennzeichneten Stelle, wieder aufzutragen.
- 7.6** Im Urbanen Gebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (z.B. Kern- und Mischgebiete nach BauNVO) eingehalten werden.
- 7.7.** Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Ammersbek im Rathaus der Gemeinde, Am Gutshof 3, während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.
- 7.8.** Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 14 sowie der 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 für die Flurstücke 50/52; 50/32; 50/29; 50/35; 50/39; 50/51; 55/8; 55/45; 55/46; 55/50 sowie 50/54 überlagert.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a, § 11 BauNVO)



Urbane Gebiete  
(§ 6a BauNVO)



Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: Parkhaus  
(§ 11 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR Grundflächenzahl, in Quadratmetern, als Höchstmaß, z.B. 150 qm
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. III
- GH Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null, als Höchstmaß, z.B. 34,00

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

d abweichende Bauweise

 Baugrenze

SD Satteldach

FD Flachdach



## Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Fußgängerbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich

## Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

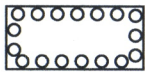
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



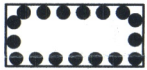
Bäume: Erhalt



Bäume: Anpflanzen



Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Tg

Tiefgarage

B+R

Bike & Ride-Anlage

W

Werbeanlage



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



1

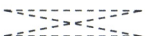
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

2

Geh-, und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit Fahrrecht zu Gunsten von Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Feuerwehr, Rettung & Instandhaltung

3

Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit



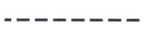
Bereich zur Ausbildung einer Arkade (siehe textl. Festsetzung 2.)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb eines Gebäudes

## Nachrichtliche Übernahmen



Anbauverbotszone zur Landesstraße (§ 29 (1 & 2) StrWG)

D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Granitstelen, ehemalige Anbindestelle für Pferde)

## Planzeichen ohne Normcharakter



Flurstücksgrenzen

50  
20

Flurstücksnummern



Bestandsgebäude innerhalb Plangebiet



Bestandsgebäude ausserhalb Plangebiet



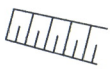
Bestandsgebäude: Entfall



Bäume: Bestand



Bäume: Entfall



Böschung (HHA)



Sichtdreieck (30 Meter / 70 Meter)



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 22.11.2016.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgesehen
3. Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.01.2018 bis 23.02.2018. während folgender Zeiten:

Montag	08:00 - 16:00 Uhr
Dienstag	08:00 - 16:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr,

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 16.01.2018 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.ammersbek.de/aktuelles“ ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, 07.08.2019

Ort, Datum



Der Bürgermeister

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 25.01.2019

Ort, Datum



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.



8. Die Gemeindevertretung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes B14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Die Gemeindevertretung hat die Begründung nach redaktioneller Anpassung, am 04.12.2018 durch (einfachen) Beschluss erneut gebilligt.

Ammersbek, 07.02.2019

Ort, Datum



\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

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

Ammersbek, 07.02.2019

Ort, Datum



\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes B14 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 31.01.2019 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht 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 wird damit zum 01.02.2019 in Kraft gesetzt.

Ammersbek, 07.02.2019

Ort, Datum



\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister