

TEXT · TEIL B

1. Bauliche Nutzung

1.1 In den Mischgebieten A+B sind gem. § 1(5) BauNVO die Nutzungen unter § 6(2)4,6,7 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gem. § 1(6)1 BauNVO werden in den Mischgebieten A+B die Ausnahmen unter § 6(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den Mischgebieten A+B sind gem. § 1(7)1 BauNVO oberhalb des 2. Obergeschosses nur die Nutzungen unter § 6(2)1 BauNVO zulässig.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet C werden die Ausnahmen unter § 4(3) BauNVO gem. § 1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Mischgebiet D1 ist gem. § 1(5) BauNVO die Nutzung unter § 6(2)1 BauNVO nicht zulässig.

1.6.1 Im Gewerbegebiet E darf gem. § 1(4)2 BauNVO der flächenbezogene Schallleistungspegel tags 60 dB(A)/qm Grundstücksfläche und nachts 45 dB(A)/qm Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.6.2 Im Gewerbegebiet E sind Außenarbeiten auf der Westseite von Produktionsgebäuden unzulässig. Westliche Fassaden von Produktionsräumen (gilt nicht für Büroräume) dürfen keine zu öffnenden Fenster, Türen, Tore sowie Zu- und Abluftöffnungen haben.

1.6.3 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 2+4 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordn. u. genehmigungsbed. Anlagen) vom 14.2.1975 (BGBl. I. S. 499) - ausgenommen Feuerungsanlagen - sind im Plangebiet nicht zugelassen.

1.6.4 Im Gewerbegebiet E sind Betriebe mit erheblichem Fahrzeugverkehr, insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze, unzulässig.

1.7 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14(1) BauNVO sind in den Gebieten A, B, C und Flst. 50/11 auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen nicht zulässig.

1.8 Gem. § 21a(5) BauNVO darf in den Gebieten A+B die zulässige Geschoßfläche um max. 2.000 qm der Flächen der notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.9 In den Gebieten A+B und dem Flurstück 50/11 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich.

a) An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster mit 35 dB(A) und Außenwände mit 40 dB(A) Mindestdämmmaß vorzusehen.

b) An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Fenster mit 40 dB(A) und Außenwände mit 45 dB(A) Mindestdämmmaß vorzusehen.

c) An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten ist die Anordnung von Schlafräumen unzulässig.

d) Die Fenster von Schlafräumen sind an den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten mit Dauerlüftungsanlagen zu versehen, an die die gleichen Schalltechnischen Anforderungen zu stellen sind, wie an die Fenster dieser Gebäudeseiten.

e) Auf dem Flurstück 50/11 ist mindestens ein Schlafräum an der Südostseite des Gebäudes anzuordnen.

1.10 In den Gebieten D1+2 und E darf die Oberkante der Gebäude max. 9,0 m über der vorhandenen, mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks liegen.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 In den Gebieten A, B und C sind nur geneigte Dächer mit 30-48 Grad Dachneigung zulässig.

2.1.2 In den Gebieten A, B und C sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten oder rot-braunen Vormauerziegeln zu errichten. Die Dachflächen sind mit rot-braunen Dachpfannen zu decken.

2.1.3 Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 1,0 m über 29,0 m NN liegen.

2.2.1 In den Gebieten A, B und C sind Fassadenflächen, die eine Frontlänge von 15 m überschreiten, durch vertikal durchlaufende Mauerwerksvor- und rücksprünge von bis zu 0,5 m Tiefe zu gliedern. Baulinien und Baugrenzen dürfen in diesem Umfang über- oder unterschritten werden.

2.2.2 Die Stirnseiten der Gebäude in den Gebieten A, B und C müssen wie Fassaden gestaltet werden.

2.2.3 In den Gebieten A und B sind Schaufenster aus der Gesamtfassade des einzelnen Gebäudes zu entwickeln und dürfen die vertikale Gliederung der Fassade nicht stören.

Kein Schaufenster darf breiter als 3,5 m sein und zwischen den einzelnen Fenstern sind Mauerwerkspfeiler von mind. 0,24 m anzuordnen.

2.2.4 Kragplatten, Schutzdächer und Markisen sind nur in Verbindung mit Schaufenstern zulässig und dürfen jeweils nicht breiter als 3,5 m sein.

2.3.1 Werbeanlagen sind nur in den Gebieten A und B zulässig. Ihre Höhe darf max. 0,40 m und ihre Länge max. 3,5 m betragen. Sie haben sich der Fassadengliederung unterzuordnen und dürfen nur im Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.

2.3.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht, sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben sind unzulässig.

2.3.3 Plakatwerbungen und Beschriftungen auf den Außen- oder Innenseiten der Schaufenster dürfen max. 50 % der jeweiligen Schaufensterfläche nicht überschreiten.

2.3.4 Werbeanlagen sind in den Gebieten D1+2 und E zulässig, sofern ihre Oberkante nicht höher als 5,0 m über der mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks liegt.

Im Gebiet D1+2 dürfen Werbeanlagen nur an den westlichen Seiten der Gebäude (zur Gewerbestraße) angebracht werden.

3. Gestaltung der Grün- und nicht überbauten Grundstücksflächen

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume, Knicks und flächigen Pflanzenbestände sind gem. § 9(1)25b BBauG dauernd zu erhalten.

3.2 Die öffentlichen Grünflächen sind in ihrem jetzigen wildwüchsigen Charakter zu erhalten und zu fördern. Neuanpflanzungen haben sich an der standorttypischen Vegetation (vgl. Pflanzenliste) zu orientieren. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

3.3 Alle Flächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden und sind in folgendem Ausmaß zu bepflanzen:

- mindestens 20 % dieser Fläche ist als Strauchpflanzung anzulegen
- entsprechend folgenden quantitativen Mindeststrichwerten sind standorttypische Laubbäume (vgl. Pflanzenliste) anzupflanzen:
 - 1 Großbaum (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Stadium > 6 m)
 - pro 200 qm gärtnerisch zu gestaltender Grundstücksfläche, oder alternativ 1 Kleinbaum (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Stadium < 6 m)
 - pro 100 qm gärtnerisch zu gestaltender Grundstücksfläche;
- die Anpflanzung von immergrünen Koniferen (Fichten, Tannen etc.) ist auf zum Tal der Lottbek orientierten Grundstücken untersagt.

3.4 Für die in der Planzeichnung Teil A und im Text Teil B gem. § 9(1)25a BBauG festgesetzten Pflanzangebote sind folgende Pflanzenarten und -größen zu verwenden (Pflanzenliste):

- als Einzelbäume im Straßenraum und Überhatter in den Knicks (alle 10 m) sind Eichen (*Quercus robur*) in der Mindestpflanzgröße:

Stamm 18/20 cm Durchmesser, Höhe 400-500, Krone 150 -200 cm Durchmesser

- als Unterpflanzung in den Knicks und bei flächenmäßigen Anpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

HaseI (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Himbeeren und Brombeeren (*Rubus idaeus* und *druticosus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose und behaarte Rose (*Rosacarina* und *to mentosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Erle (*Alnus glutinosa*), Feldahorn (*Acer campestre*), Heckenkirsche (*Lonicera*).

3.5 Alle Stellplatzanlagen und Tiefgaragen sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken zu begrünen, dabei sind folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

- bei nicht unterkellerten Stellplatzanlagen ist pro 4 Stellplätze 1 Großbaum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens 6 qm groß sein muß;

- Freiflächen auf Tiefgaragen, die nicht Verkehrsflächen sind, müssen eine Erdschichtüberdeckung (Oberboden) von mindestens 0,5 m Stärke aufweisen und begrünt werden. Pro angefangene 150 qm Grünfläche ist hier ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, dem auf einer Fläche von 6 qm eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,7 m Stärke als Wurzelraum zur Verfügung zu stellen ist.

3.6 Die erforderlichen Tiefgaragen, sowie die möglichen Gebäudesockel, sind mit Erdreich an das vorhandene Gelände anzumodellieren.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Im Gebiet A sind der Marktplatz mit Bahnhofsvorplatz, sowie die (nord-süd) Passage mit Gehrecht und die (ost-west) Durchfahrt zum öffentlichen Parkplatz mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen, sowie der öffentliche Parkplatz sind mit kleinteiligem Steinpflaster zu gestalten.

4.2 Als Einfriedung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingrünem Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig.

4.3 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen, ist eine Bepflanzung über 0,70 m, gemessen vom Straßenniveau unzulässig. Einzelbäume innerhalb dieser Flächen müssen eine Kronenansatzhöhe von mind. 2,50 m haben.

4.4 Im Bereich der "Planstraße" sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

4.5 Die in der Gewerbestraße festgesetzten LKW-Parkplätze sind im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrten in einer Breite von 4,0 m zu unter-

ZEICHENERKLÄRUNG

	<u>1. Art der baulichen Nutzung</u>	§9(1)1 BBauG
WA	Allgemeine Wohngebiete	§4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§6 BauNVO
GE e	Gewerbegebiet eingeschränkt	§8 BauNVO
	<u>2. Maß der baulichen Nutzung</u>	§9(1)1 BBauG
(0,75)	Geschoßflächenzahl	§16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§16 BauNVO
	<u>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</u>	§9(1)2 BBauG
o	offene Bauweise	§22 BauNVO
H	nur Hausgruppen zulässig	§22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§22 BauNVO
	Baulinie	§23 BauNVO
	Baugrenze	§23 BauNVO
	Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)	
	<u>4. Verkehrsflächen</u>	§9(1)11BBauG
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	öffentliche Parkflächen	
	Ein- bzw. Ausfahrten; Gebäudedurchfahrt mit Mindestdurchfahrtshöhe	
	<u>5. Flächen für Versorgungsanlagen</u>	§9(1)12BBauG
	Transformatorstation	
	Mülltonnenstellplatz	
	<u>6. Öffentliche Grünflächen</u>	§9(1)15BBauG
	Parkanlage	
	Spielplatz	
	<u>7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses</u>	§9(1)16BBauG
	Regenrückhaltebecken	
	<u>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u>	§9(1)20BBauG
	Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher (natürliche Sukzession) und Gewässer	§9(1)25bBBauG
	Bäume, bzw. Knick anzupflanzen	§9(1)25aBBauG
	Bäume, bzw. Knick zu erhalten	§9(1)25bBBauG
	Schutzstreifen, von jeglicher Bebauung freizuhalten	§9(1)10BBauG
	<u>9. Sonstige Planzeichen</u>	
	Gemeinschaftstiefgarage mit Angabe der Begünstigten	§9(1)22BBauG
	mit Geh- (G) und Fahrrechten (F) zu belastende Flächen	§9(1)21BBauG
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. Text 17 + 4.3	§9(1)10BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§9(7) BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

70	Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost mit Angabe der zulässigen Bauhöhe in m ü. NN
-----------	---

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Haupt-, bzw. Nebengebäude
	Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen
	Gebäude und Grenzen künftig fortfallend
	vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Unterteilung der Verkehrsfläche, Fahrtrichtung
	Sichtdreiecke
	Böschung
	Bäume, Knick künftig fortfallend
	geplante Wegführung innerhalb der öffentlichen Grünflächen

NOCH ZEICHENERKLÄRUNG

zu 9. Sonstige Planzeichen

	Fassaden mit Schallschutzanforderungen	gem. Text 19a	§9(1)24 BBauG
	- " -	gem. Text 19b	" "
	- " -	gem. Text 19c	" "
	- " -	gem. Text 19d	" "

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **03. März 1982**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Zeitungen Stormarner Tagesblatt am **25. Mai 1982** und Ahrensburger Zeitung am erfolgt.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**



Christiane
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am **27. Sep. 1982** durchgeführt worden.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**



Christiane
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **28. Sep. 1982** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**



Christiane
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am **21. Juni 1983** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**



Christiane
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **08. Aug. 1983** bis zum **08. Sep. 1983** während der gesamten Werk- und Sonntage öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Sprechstunden in der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **26. Juli 1983** im Stormarner Tageblatt und am in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**



Christiane
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **16. 7. 82** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

NORDERSTEDT, den **5.12.84**



[Signature]
ÖBVI

7. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am **07. Nov. 1984** entschieden. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom **08. Dez. 1984** mitgeteilt worden.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**



Christiane
Bürgermeister

7D 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 **04.06.85/13.06.85** mit einer Frist bis zum **12.07.85/26.07.85**. Über die fristgemäß eingegangenen Eingaben wurde von der Gemeindevertretung entschieden am **10. Sep. 1985**.

Ammersbek, den **10. Dez. 1985**

Gemeinde Ammersbek
Kreis Stormarn
Schmidt
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **07. Nov. 1984** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **07. Nov. 1984** gebilligt.

Ammersbek, den **18. Dez. 1984**

Gemeinde Ammersbek
Kreis Stormarn
Schmidt
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 **25.03.1985** Az.: **6.112 - 62.090 (B.14)** mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ammersbek, den **10. Dez. 1985**

Gemeinde Ammersbek
Kreis Stormarn
Schmidt
Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom **14.05.1986** erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufлагenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom **24.04.1986** Az.: **6.112 - 62.090 (B.14)** bestätigt.

Ammersbek, den **06.05.1986**

Gemeinde Ammersbek
Kreis Stormarn
Schmidt
Bürgermeister

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

Ammersbek, den **02. Juli 1983**

Gemeinde Ammersbek
Kreis Stormarn
Schmidt
Bürgermeister

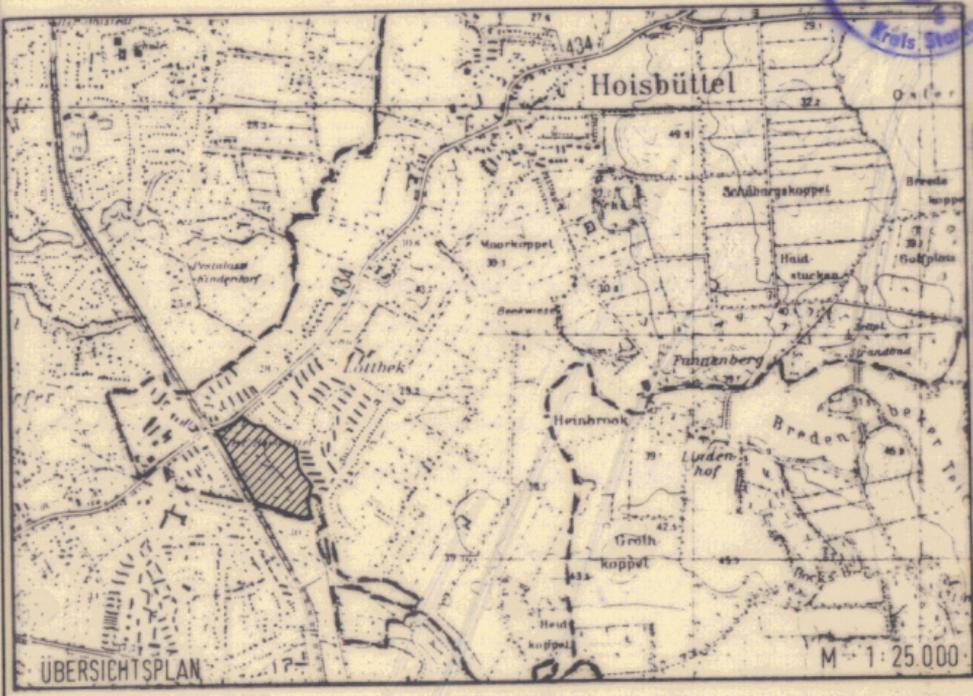
12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **10. Juli 1983** im Stormarner Tageblatt und in der Absenburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung 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 **2. Juli 1983** rechtsverbindlich geworden.

Ammersbek, den **22. Juli 1983**

Gemeinde Ammersbek
Kreis Stormarn
Schmidt
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl.I. S.2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl.I. S.1144), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOB1. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **07. Nov. 1984** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. **B.14** für das Gebiet: **südl. der Hamburger Str., östl. der Hochbahn u. westl. der Lottbek**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. B 14**

FÜR DAS GEBIET : **LOTTBEK / LANGENKOPPEL**