

Gemeinde Ammersbek

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. B1, 3. Änderung

Gebiet: Gewerbegebiet am Hochbahnhof

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B1 gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans unverändert fort. Neu aufgenommen werden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Text (Teil B)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In allen Baugebieten sind Spielhallen unzulässig gem. § 1 (9) BauNVO.

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In allen GE-Gebieten sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO.

In dem MI-Gebiet mit dem Index 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig.

In den GE-Gebieten mit dem Index 1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 400 qm Verkaufsfläche zulässig, soweit sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

In dem GE-Gebiet mit dem Index 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig gem. § 1 (5) u. (9) BauNVO. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn eine Verkaufsfläche von jeweils 800 qm nicht überschritten wird.

Das SO-Gebiet mit dem Index 1, Zweckbestimmung Nahversorgung/Gewerbe, dient großflächigem Einzelhandel sowie nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm Verkaufsfläche, unterzubringen ausschließlich im Erdgeschoss, und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Das SO-Gebiet mit dem Index 2, Zweckbestimmung Nahversorgung/Wohnen/Gewerbe, dient großflächigem Einzelhandel, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und dem Wohnen. Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm Verkaufsfläche, unterzubringen ausschließlich im Erdgeschoss, und Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Es werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- im MI-Gebiet mit dem Index 1 GRZ max. 0,3, im MI-Gebiet mit dem Index 2 GRZ max. 0,5
- in allen GE-Gebieten GRZ max. 0,7
- im SO-Gebiet mit dem Index 1 GRZ max. 0,7, im SO-Gebiet mit dem Index 2 GRZ max. 0,5

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

Hinweis:

Im Ursprungsplan sind die Geschossflächenzahlen wie folgt festgesetzt:

- MI-Gebiet mit dem Index 1: GFZ 0,4
- MI-Gebiet mit dem Index 2: GFZ 1,0
- alle GE-Gebiete: GFZ 1,4
- SO-Gebiet mit dem Index 1: GFZ 1,4
- SO-Gebiet mit dem Index 2: GFZ 1,1

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Mischgebiet



Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet (entspr. Zweckbestimmung in der Planzeichnung festgesetzt)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 BauNVO

TG 1 / TG 2

Teilgebiet 1 / Teilgebiet 2



II. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

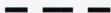
III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Landesgrenze

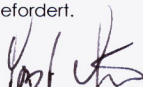
Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 24.09.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch einen 14-tägigen Aushang vom 01.10.2008 bis 17.10.2008 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.09.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 03.03.2009 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 haben in der Zeit vom 17.06.2009 bis 17.07.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.06.2009 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ammersbek, 13. APR. 2015

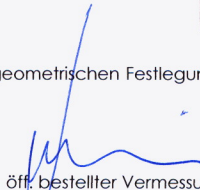



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.01.15 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig genehmigt.

Ahrensburg, 25.02.15




öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2009/15.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.01.2010 bis 01.03.2010 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.01.2010 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

10. Zur Heilung eines Bekanntmachungsfehlers wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wiederholt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2014 bis 20.10.2014 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.09.2014 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ammersbek, 13. APR. 2015




Bürgermeister

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

Ammersbek, 13. APR. 2015

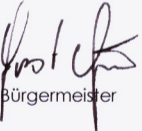



Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 21. APR. 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 22. APR. 2015 in Kraft getreten.

Ammersbek, 27. APR. 2015




Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B1, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: