

TEXT · TEIL B

1. In den Reinen Wohngebieten dürfen die Wohngebäude gem. § 3 (4) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde für Stellplätze und Carporte für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes zulässig.
3. Die Gartenhofbebauung am Melkweg wird gem. § 22(4) BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Winkeltypen mit mind. einer, max. zwei Seiten auf den Grundstücksgrenzen zu errichten. Für diese Gebäude sind Flachdächer zugelassen und sie sind weiß geschlemmt zu errichten.
4. Für die gem. § 9(1)24 BBauG in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich. Es ist der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmmaß von 40 dB bei den südwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Seiten der Gebäude vorzusehen.
- 5.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.
Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu errichten. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden, und eine Dachneigung von 15 Grad haben.
- 5.2. Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- 5.3. Es sind nur geneigte Dächer mit 30-48 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig.
- 5.4. Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf max. 8,50 m, die der zweigeschossigen Gebäude max. 12,0 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstückes liegen.
- 5.5. Die Höhe der eingeschossigen Anbauten an die Reihenhäuser Nr. 1-27 darf max. bis zur Oberkante der Erdgeschoßdecke des Reihenhauses reichen.
6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
 - 6.1. Als Einfriedung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingegrüntem Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenlinie zu pflanzen.
 - 6.2. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Bepflanzung und Einfriedung über 0,70 m Höhe, gemessen vom Straßenniveau, unzulässig.
 - 6.3. Die Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze die nicht bebaut sind und nicht als Zufahrt benötigt werden, sind mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.
 - 6.4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9(1)25b BBauG dauernd zu erhalten. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Erdarbeiten sind in einem Bereich von 3,5 m Umkreis um die Stämme zur Erhaltung des Wurzelballens zu vermeiden.
7. Für das gem. § 39h (1) BBauG in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhaltene festgesetzte Gebäude kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, weil es gem. § 39h (3) BBauG das Ortsbild und das Landschaftsbild prägt und von stadtebaulicher Bedeutung ist. Diese Erhaltungsfestsetzung erfolgt insbesondere deshalb, weil das Gebäude in direkter Nachbarschaft zum geplanten Zentrum, als nordöstliche Raumkante zur Festwiese und im Zusammenhang mit seiner Umgebung von charaktergebender Wirkung ist.

PRÄAMBEL

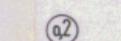
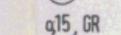
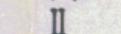
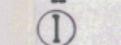
Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I, S. 1144), sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19. Februar 1985 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 7, 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: nordöstlich der Ohlstedter Straße und nordwestlich der Lübecker Straße "Grootkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

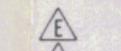
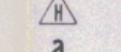
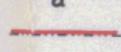
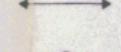
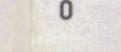
1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1 BBauG

	Reines Wohngebiet	§ 3	BauNVO
	Dorfgebiet	§ 5	BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf Polizeistation	§9(1)5	BBauG

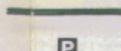
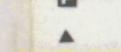
2. Maß der baulichen Nutzung §9(1)1 BBauG

	Geschoßflächenzahl	§ 16	BauNVO
	Grundflächenzahl, Grundfläche	§ 16	BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16	BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16	BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BBauG

	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22	BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 22	BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 22	BauNVO
	Baulinie	§ 23	BauNVO
	Baugrenze	§ 23	BauNVO
	Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)		
	offene Bauweise	§ 22	BauNVO

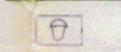
4. Verkehrsflächen §9(1)11BBauG

	Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinie		
	öffentliche Parkfläche		
	Ein- bzw. Ausfahrten		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkfläche		

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9(1)12BBauG

	Transformatorstation		
	Mülltonnenstellplatz		

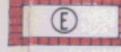
6. öffentliche Grünflächen §9(1)15BBauG

	Spielplatz		
--	------------	--	--

7. Flächen für die Landwirtschaft §9(1)18BBauG

	Flächen für die Landwirtschaft		
--	--------------------------------	--	--

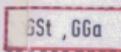
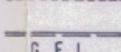
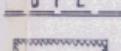
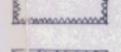
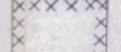
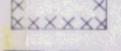
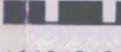
8. Regelungen für die Stadterhaltung

	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	§ 39h(1)BBauG	
--	------------------------------------	---------------	--

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

	Bäume, bzw. Knick anzupflanzen	§9(1)25aBBauG	
	Bäume, bzw. Knick zu erhalten	§9(1)25bBBauG	

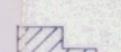
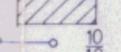
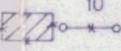
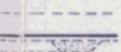
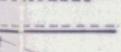
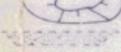
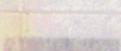
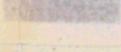
10. Sonstige Planzeichen

	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, bzw. Gemeinschaftsgaragen	§9(1)22	BBauG
	mit Geh- Fahr- und/od. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9(1)21	BBauG
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§9(1)10	BBauG
	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Text, Teil B)	§9(1)24	BBauG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§9(7)	BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und des Maßes der Nutzung	§16(5)	BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§16(5)	BauNVO

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, Landschaftsschutzgebiet	§9(6)	BBauG
	Minweis für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ammersbek vom 5. November 1983		

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Gebäude		
	Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen		
	Gebäude und Grenzen künftig fortfallend		
	Vorgesehene Grundstücksgrenze		
	Unterteilung der Verkehrsflächen		
	Sichtdreiecke		
	Grundstücksnummer		
	Spielberg		
	Verkehrsgrün		
	räumliche Grenze des am 17. Okt. 1985 nicht genehmigten Teilbereichs		

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **03.11.1982**Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Zeitungen Stormarner Tagesblatt am **09.08.1983** und Ahrensburger Zeitung am.....erfolgt.

Ammersbek, den **28.02.1985**



[Signature]
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a des BauG 1976/1979 ist am **23.08.1983** durchgeführt worden.

Ammersbek, den **28.02.1985**



[Signature]
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **01.06.1983**zur Abgabe einer Stellungnahme.....fordert worden.

Ammersbek, den **28.02.1985**



[Signature]
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am **14.03.1984**.....Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den **28.02.1985**



[Signature]
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 **27.04.1984**bis zum **28.05.1984**.....während der gesamten Werk- und Sonntage öffentlich ausgelegen. 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 **17.04.1984**.....im Stormarner Tageblatt und am..... in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ammersbek, den **28.02.1985**



[Signature]
Bürgermeister

7b 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 **28. Sep. 1984** mit einer Frist bis zum **19. Okt. 1984**. Über die fristgemäß eingereichten Stellungnahmen wurde von der Gemeindevertretung entschieden am **19. Feb. 1985**.

Ammersbek, den **28. Feb. 1985**



Christians
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **18. JULI 1985** sowie geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschl. / genehmigt.

Bad Oldesloe, den **1. AUG. 1985**



In Vertretung
Mann
Leiter des Katasteramtes
Oberreg. Vermessungsrat

7a. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am **22.08.1984** / **25.02.1986** entschieden. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom **01.11.84** / **22.05.86** mitgeteilt worden.

Ammersbek, den **23.07.1986**



Christians
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **19.02.1985** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **19.02.1985** gebilligt.

Ammersbek, den **28.02.1985**



Christians
Bürgermeister

9. Die ^{teilweise} Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom **17.10.1985** Az. **61/12-62.090 (B7-2)** mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ammersbek, den **22.05.1986**



Christians
Bürgermeister

10. Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom **25.09.86** erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Bei am **27.10.85** nicht genehmigte Teilbereich des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Sitzung vom **27.12.85** bis zum **27.01.86** erneut öffentlich ausgetragen. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen sind nicht eingegangen. Die Auflagenbefreiung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom **27.06.1986** Az. **61/12-62.090 (B7,2)** bestätigt.

Ammersbek, den **23.07.1986**



Christians
Bürgermeister

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

Ammersbek, den **23.07.1986**



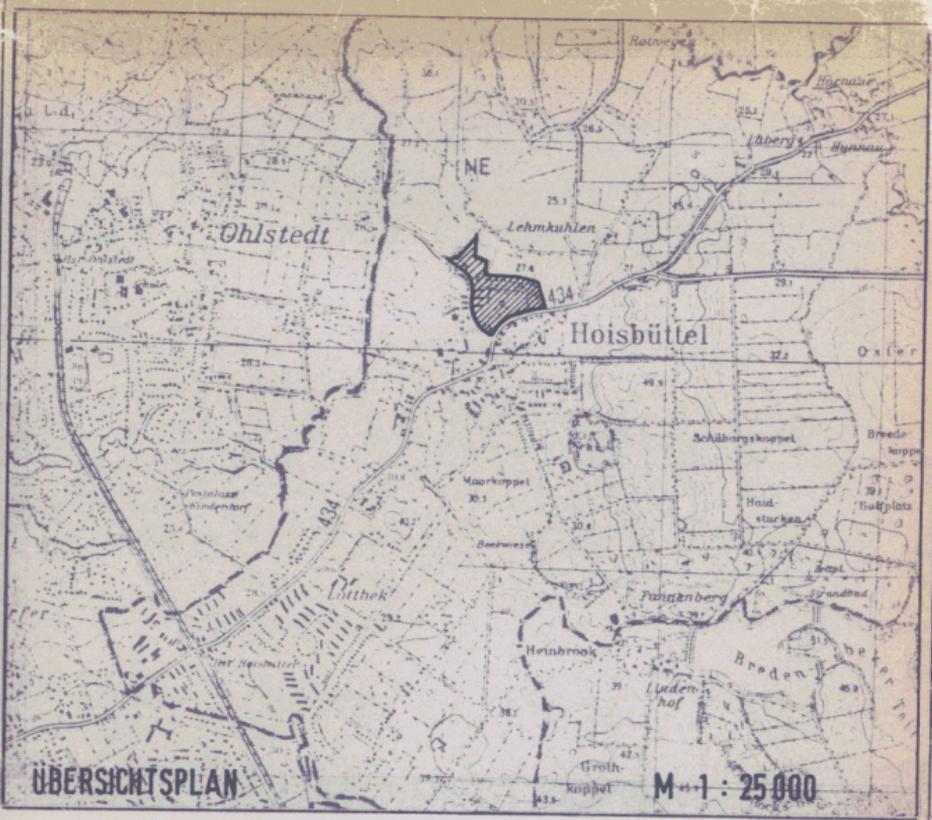
Christians
Bürgermeister

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **23.07.1986** im Stormarner Tageblatt und in der Ahrensburger 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 (§156 BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **23.07.1986** rechtsverbindlich geworden.

Ammersbek, den **23.07.1986**



Christians
Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. B 7

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET: GROOTKOPPEL