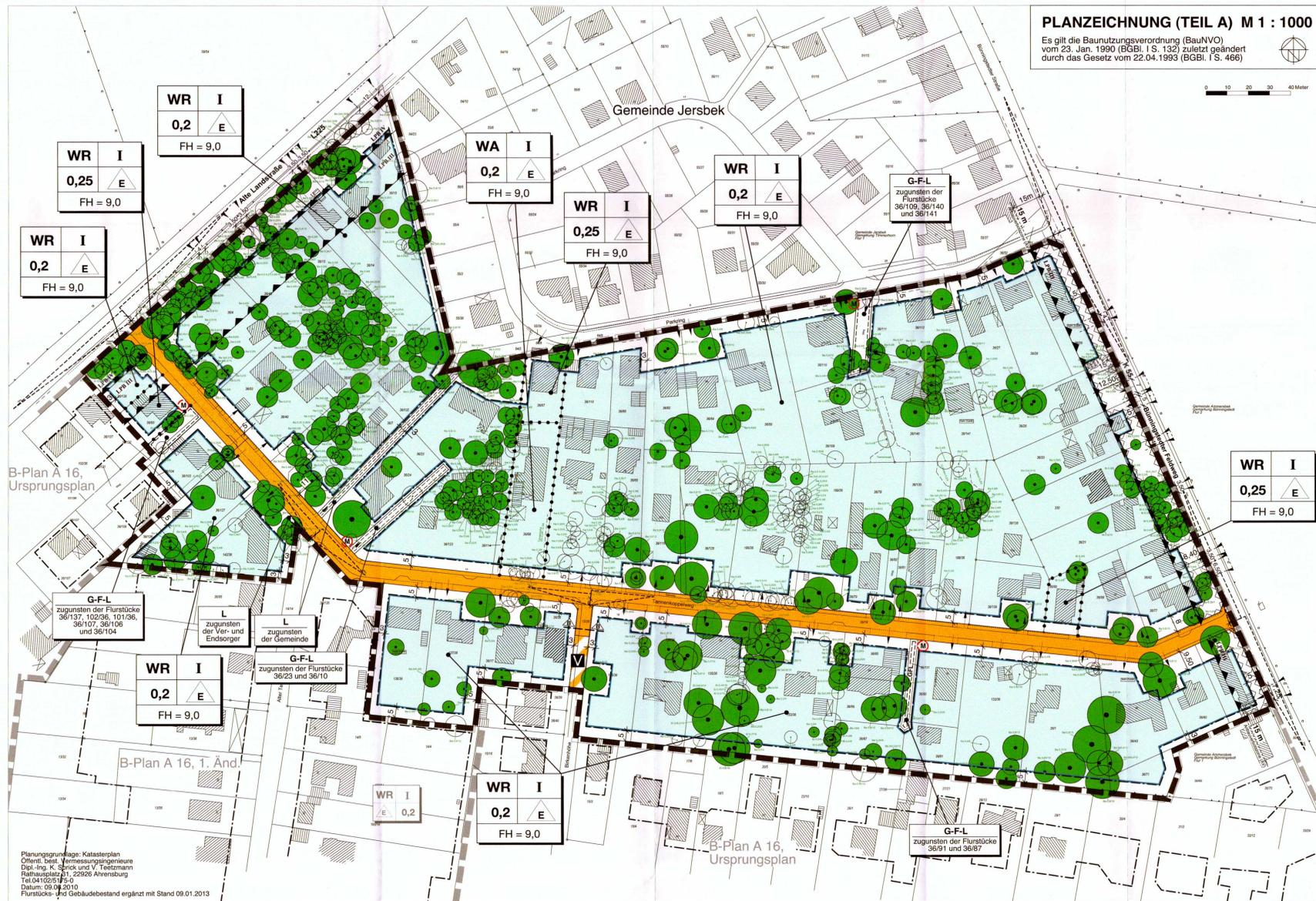


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A 16 "Schäferdresch", 2. Änderung



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000

Es gilt die Bauzonierungsverordnung (BauNZV) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- 6.0 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenraumbereich plus 3,0 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabbungen oder Aufschüttungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.
 - Die innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten Einzelbäume dürfen nur im Falle eines genehmigten Bauantrages beseitigt werden; nur dann sind die dafür erforderlichen Eingriffe in die Wurzelbereiche (gem. textlicher Festsetzung 6.1) zulässig. Dies gilt ausnahmsweise auch für die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugegrenze festgesetzten Bäume, sofern sie sich im Bereich künftiger Zufahrten befinden und im Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Zufahrt nicht an anderer Stelle angelegt werden kann.
 - Für die zulässigen Baumverluste sind Ersatzpflanzungen an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchzuführen. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde zu leisten. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 18-20 cm Stammdurchmesser zu verwenden. Für entfallende Bäume mit einem Stammdurchmesser von:
 - kleiner als 64 cm ist 1 Ersatzbaum,
 - von 64 cm bis 127 cm sind 2 Ersatzbäume und
 - von mehr als 127 cm sind 3 Ersatzbäume zu pflanzen.
 - Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen.
 - Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sowie für die Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Als Mindestqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Auf ebenen Stellen sind 4 angelegene Stellplätze mindestens eines heimischer Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
 - Freistehende Müllboxen und Müllsammelbehälter sind, soweit sie vom öffentlichem Raum einsehbar sind, in voller Höhe einzuzirnen.
 - Carports sowie sonstige Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10 % und von mehr als 20 qm Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.
 - Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Dabei ist je 2 m türlose Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden.

HINWEISE

- Im Geltungsbereich ist das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser auf privaten Flächen vor Ort mit geeigneten Maßnahmen (wie z.B. über Rigolenysteme mit einem kontrollierten Überlauf in den gemeindlichen Regenkanal) entsprechend den Anforderungen der Begründung soweit wie möglich zu versickern. Der Nachweis ist jeweils im Bauantragsverfahren zu erbringen.
- Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 14. März vorzunehmen (§ 27a LNatSchG und i. S. § 44 BNatSchG). Vor Beginn von Fällungs- und Rodungsarbeiten sind Baumhöhlen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Falls entsprechende Winterquartiere von Fledermäusen befestigt werden, sind vorherige Maßnahmen zu treffen bzw. geeignete Zeitpunkte für die Fällung zu wählen. (i.S. § 44 BNatSchG). Im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen in und / oder an Gebäuden ist vor tatsächlichen Abriss der Gebäude ein etwaiges Fledermausvorkommen zu überprüfen. (§ 44 BNatSchG)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.03.2011 mit anschließendem öffentlichen Aushang in der Zeit vom 29.03.2011 bis 11.04.2011 durchgeführt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.12.2010. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 15.03.2011 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.02.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2012 bis 05.05.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.03.2012 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am 06.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 08.08.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.12.2012 zur Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ammersbek, den 17. Apr. 2013
- Ammersbek, den 17. Apr. 2013
- Ammersbek, den 17. Apr. 2013
- Ammersbek, den 24. Apr. 2013

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WR	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	z.B. 0,2	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
	FH = 9,0	Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	überbaubare Fläche	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein- und Ausfahrtsbereich	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 22 BauGB	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
	Aufstellfläche Müllsammelbehälter zugunsten der rückwärtigen Anlieger	
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen BAB-A7, L 212	

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB

- Bäume, zu erhalten § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) BauNVO

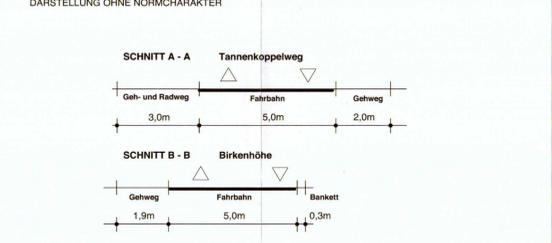
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

- Anbauverbotszone § 29 Straßenweggesetz S.-H.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Sichtdreieck
- vorhandene Grundstückzufahrten
- Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

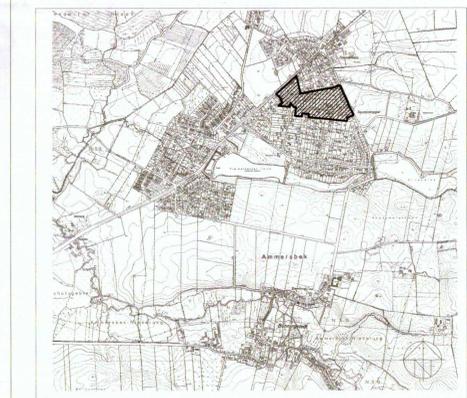


TEXT TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - In den Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
 - Die Firsthöhe, Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfrente, darf maximal 9,0 m betragen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen und Grundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)**
 - In den Wohngebieten gilt:
 - Pro 400 qm Grundstücksfläche ist 1 Wohneinheit zulässig.
 - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Mindestgrundstücksgröße beträgt in den Wohngebieten 700 qm. Bestehende Grundstücke, die die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, sind von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen. Eine weitere Reduzierung der Grundstücksgröße ist nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zugewegsbereichen erforderlichen Maß zulässig.
 - Zufahrten, private Wege einschließlich der Fußwege sind wassergebunden zu befestigen oder unbefestigt zu belassen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
 - Die rückwärtigen Grundstücke sind über die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erschließen.
 - Sonstige rückwärtige Grundstücke sind ebenfalls über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der rückwärtigen Eigentümer mit einer Mindestbreite von 3,50 m zu erschließen.
 - Für die Abholung der Müllgefäße sind ausreichend große Standplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.
- Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor Lärm gilt für Neubauten in den Bereichen, die als Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind:
 - Außenwohnbereiche sind an den lärm- bzw. straßenzugewandten Gebäudevorderseiten unzulässig.
 - Die Grundrisse sind so anzuordnen, dass Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, an den lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen.
 - Ist eine Anordnung der Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, so ist ein ausreichender Schallschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich III bzw. IV der DIN 4109 (vgl. Begründung) an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude zu schaffen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
 - Auf gesonderten Nachweis im Baugenehmigungsverfahren kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A 16 "Schäferdresch" 2. Änderung für das Gebiet: beiderseits Tannenköppegweg und südlich der Straße Parking der Gemeinde Jersbek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. A 16 "Schäferdresch" 2. ÄNDERUNG

Für das Gebiet: beiderseits Tannenköppegweg und südlich der Straße Parking der Gemeinde Jersbek

40. Ausfertigung

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum + Schwormstedt GmbH
22087 Hamburg, Gravenhorstweg 19
Tel. 040 44 31 19
Fax. 040 44 31 05

Endgültige Planfassung
04.12.2012 (Gemeindevertretung)

Bearbeitet: Schwormstedt / Benthack / Paszdior Projekt Nr.: 1037