

Satzung der Gemeinde Ammersbek über den Bebauungsplan

Nr. A17 "Rehagen", 4. Änderung

für das Gebiet westlich Alte Landstraße, nördlich Strusbek, östlich Heideweg und südlich der Bebauung an der Straße Langen Oth

Aufgrund § 10 Baugesetzbuch sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek vom 16.05.2017 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 "Rehagen" für das Gebiet westlich Alte Landstraße, nördlich Strusbek, östlich Heideweg und südlich der Bebauung an der Straße Langen Oth, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (WR, WA) and Description (Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (GRZ 0,25, GH 9,0m) and Description (Grundflächenzahl, Gebäudehöhe).

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol (o, a, triangle, 30°-49°, double arrow) and Description (Baugrenze, offene Bauweise, abweichende Bauweise, etc.).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (yellow box, green line, square) and Description (Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, etc.).

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (blue box) and Description (Wasserflächen).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol (circle, dashed line) and Description (Erhaltung Bäume, Anpflanzung Bäume, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen).

Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol (square with S, square with M, dashed rectangle) and Description (Stellplätze, Mülleinstandort, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen).

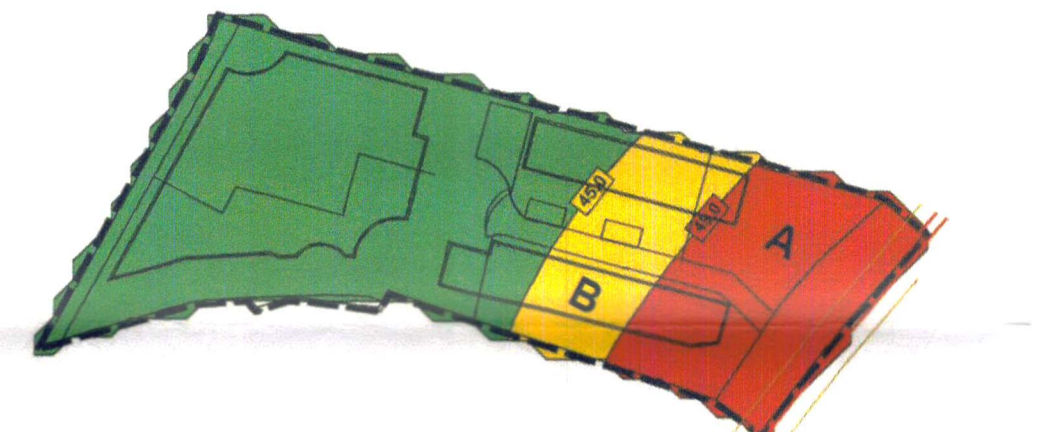
Table with 2 columns: Symbol (dashed rectangle with wavy lines) and Description (Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen).

Planzeichen ohne Normcharakter (Lärmpegelbereiche, Bestandsbäume, Bestandsgebäude, etc.)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit § 16 - 20 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.3 Begrenzung der Gebäudehöhe
2.4 Höhenlage der Gebäude
2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
3.1 Bauweise
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB



- 4.1 Bereich, in dem die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind (Bereich A)
4.2 Festsetzung von Lüftungseinrichtungen bei Außenpegeln von über 45 dB(A) nachts (Bereich B)
4.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen
4.4 Allgemeine Öffnungsklausel
5. Oberflächenentwässerung
6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 19 BauNVO und § 50 LBO SH
6.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
6.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO, § 50 LBO SH)
B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

- 7. Erhaltungsgbote (§ 9 (1) 25 b BauGB)
7.1 Innerhalb der Wurzelbereiche (§ 9 (1) 25 b BauGB)
7.2 Die Gehölzstreifen entlang der Alten Landstraße sind zu gestuften Beständen aus heimischen Baum- und Straucharten umzubauen bzw. zu ergänzen...
7.3 Entlang der Strusbek ist der Gehölzstreifen während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun...
8. Anpflanzungsgbote (§ 9 (1) 25 a BauGB)
8.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgbote festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen...
8.2 Für festgesetzte Baumpflanzungen auf Stell- und Parkplätzen...
8.3 Zusätzlich zu den standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten insgesamt 19 heimische, mittelkronige Laubbäumen als Ersatzbäume zu pflanzen.
8.4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raumes mit geeignetem Substrat...
8.5 Die Gemeinschaftsstellplätze und Sammelparkplätze sind in den Randbereichen mit mindestens 1,20 m hohen geschnittenen Hecken oder freiwachsenden Sträuchern aus den in der beigefügten Pflanzliste genannten Laubgehölzen einzufassen.
8.6 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe beigefügte Pflanzliste):
a) Einzelbäume:
Hochstämmle, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
b) Hecken
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm
c) Anpflanzungen innerhalb der Gehölzstreifen:
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzdichte: 1 Pfl./1,5 qm

- 9. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt
9.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
9.2 Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerüst, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
9.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

- 10. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 (1) Nr. 1 LBO SH
10.1 Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A17 „Rehagen“ der Gemeinde Ammersbek.
10.2 Dacheindeckung
Engoblierte Dacheindeckungen sind zulässig, glasierte (glänzende) Dacheindeckungen sind unzulässig.
10.3 Dachform und -neigung
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit 30°-48° Dachneigung zulässig.
Die Gesamtlänge von Dachgäuben oder Dachschritten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen.
Für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind flache oder flach geneigte Dächer zulässig.
10.4 Solartechnische Anlagen
Auf Hauptgebäuden sind solartechnische Anlagen zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen. Die solartechnischen Anlagen dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht den Rand der darunterliegenden Dachfläche überschreiten. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist exakt dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der die solartechnische Anlage installiert ist.

- 10.5 Fassadengestaltung
Die Außenfassaden der Wohngebäude sind in rottem bis rotbraunem oder weißem bis gelbem Verblendenwerk, in hellem Putz oder naturbelassenem Holz herzustellen. Eine Kombination dieser Materialien ist zulässig.
10.6 Einfriedigungen
Als Einfriedung der Privatgrundstücke zur Strusbek sind undurchlässige, wandartige Einzäunungen (z.B. Sichtschutzzäune) und Mauern unzulässig.
10.7 Ordnungswidrigkeitsvorschrift
Gemäß § 82 (3) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 10.2 bis 10.6 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

- D. Hinweise
11.1 Sollten bei Erdarbeiten archaische 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.
11.2 Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.
11.3 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.
11.4 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.
11.5 Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Die Fällung von Gehölzen ist nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 1. März zulässig.
Die vier angebrachten Fledermauskästen sowie vier Vogelnistkästen an Bäumen sind zu erhalten.
11.6 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
11.7 Der Erhalt der festgesetzten Bäume ist durch Baumpflegemaßnahmen (z.B. durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung) zu sichern. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
11.8 Anpflanzliste
mittelkronige Laubbäume an der Planstraße und im Wohngebiet
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn in Straßenbaumsorten
Hainbuche
Baumhasel
Echter Rötorn
Esche in Straßenbaumsorten
Tauben-Kirsche in Straßenbaumsorten
Vogelkirsche
Stiel-Eiche
Eberesche
Schwedische Mehlbeere

Table with 2 columns: Pflanzname and Beschreibung. Lists plants for hedge trimming and free-growing shrubs for planting on streets and private grounds.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 24.05.2016. Aufgrund einer Anpassung des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 11.10.2016 angepasst. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 22.11.2016 erfolgt.
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 10.01.2017 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 23.01.2017 bis 24.02.2017 während folgender Zeiten:
Montag 08:00 - 18:00 Uhr
Dienstag 08:00 - 18:00 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 13.01.2017 Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Ammersbek 08 JUNI 2017
Ort, Datum
[Signatures and stamps]

Der katastermäßige Bestand am 01.10.16 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Arensburg 07.06.17
Ort, Datum
[Signatures and stamps]

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Ammersbek 09 JUNI 2017
Ort, Datum
[Signatures and stamps]

Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.05.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Ammersbek 09 JUNI 2017
Ort, Datum
[Signatures and stamps]

Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Ammersbek 09 JUNI 2017
Ort, Datum
[Signatures and stamps]

Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1. JUNI 2017 bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung 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 1. JUNI 2017, in Kraft gesetzt.
Ammersbek 19 JUNI 2017
Ort, Datum
[Signatures and stamps]



Table with 2 columns: Date and Content. Lists planning documents and their dates.

Gemeinde Ammersbek Am Gutshof 3 22949 Ammersbek. Includes logo and contact information. Bottom section shows Bebauungsplan Nr. A17 "Rehagen" 4. Änderung SATZUNG.