SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "DORF BÜNNINGSTEDT"

ZEICHENERKLÄRUNGEN

FESTSETZUNGEN

1 bis 34 — unterschiedl. Nutzungsbereiche der Baugebiete

1. Art der baulichen Nutzung — §9(1)1 BBauG
- MD — Dorfgebiete — §5 BauNVO
- MD_L — Landwirtschaft — §5(2)1,2,4BauNVO
- MD_W — Wohnen — §5(2)3,5,6,7BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — §9(1)1 BBauG
- 0,20 — Geschoßflächenzahl (GFZ) — §16 BauNVO
- 0,15 — Grundflächenzahl (GRZ) — §16 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (ZV) — §16 BauNVO
- TH 4,0 — Traufhöhe als Höchstgrenze 4,0 m über Fahrbahnniveau — §16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — §9(1)2 BBauG
- nur Einzelhäuser zulässig (E) — §22 BauNVO
- Baulinie — §23 BauNVO
- Übergang von Baulinie zu Baugrenze
- Baugrenze — §23 BauNVO
- Stellung der baulichen Anlage (Hauptfirstrichtung)

4. Flächen für den Gemeinbedarf — §9(1)5 BBauG
- F — Feuerwehr

5. Verkehrsflächen — §9(1)11BBauG
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Zone VBZ)
- P — öffentliche Parkplätze
- Grundstückszufahrten

6. Flächen für Versorgungsanlagen — §9(1)12BBauG
- und für die Beseitigung von festen Abfallstoffen — §9(1)22 BBauG
- Elektrizität
- M — Mülltonnenstellplatz

7. Grünflächen — §9(1)15BBauG
- OFF. — öffentliche Parkanlage
- PRIV — private Grünflächen

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

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — §9(1)25aBBauG
- Bäume anzupflanzen — §9(1)25aBBauG
- Knick auszubilden und bepflanzen — §9(1)25aBBauG
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern — §9(1)25bBBauG
- Bäume zu erhalten — §9(1)25bBBauG
- Knick zu erhalten — §9(1)25bBBauG

10. Regelungen für die Dorfbilderhaltung — § 172 BauGB
- E — Gebäude zu erhalten

11. Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh-(G) und/oder Fahr-(F) und/oder Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten — §9(1)21BBauG
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) — §9(1)10BBauG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und des Maßes der Nutzung — §16(5)BauNVO
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung — §16(5)BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — §9(7) BBauG
- z.B. 5,0 — Alle Vermaßungen von Festsetzungen in 0,00 m
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — §9(1)24BBauG

z.B. 25 | ZV | E | GRZ | GFZ — Nutzungsschablone mit Zuordnungsnummer zum entsprechenden Nutzungsbereich

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand
- Gebäude künftig fortfallend
- Flurstücksgrenze, Flurstücksgrenze künftig fortfallend
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- Böschung
- Höhenlinie
- Sichtdreiecke (Sichtfläche)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME U. KENNZEICHNUNG

- Erholungsschutzstreifen — GVOBl. Schl.-H. S. 213, ber. S. 253
- OD — Ortsdurchfahrtsgrenze

TEXT · TEIL B

1. Dorfgebiet

Es wird festgesetzt, daß gem. §1(4) BauNVO im Dorfgebiet "Landwirtschaft" nur die Nutzungen unter §5(2)1,2 u. 4 und im Dorfgebiet "Wohnen" nur die Nutzungen unter §5(2)3,5,6 u. 7 zulässig sind.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Ausnahmen hiervon sind aufgrund §31(1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, soweit es sich um Stellplätze und Garagen für den jeweiligen Bedarf des Grundstückes handelt.

3. Gebäudeerhaltung

Für die gem. §39h(1) BBauG in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Gebäude kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung versagt werden, weil sie gem. §39h(3) BBauG im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden das Ortsbild und das Landschaftsbild prägen und aufgrund ihrer Kubatur (landwirtschaftliche Gebäude) und handwerksgerechten Mauerwerksbauweise von städtebaulicher und künstlerischer Bedeutung sind.

4. Schallschutz

Für die gem. §9(1)24 BBauG in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang der Dorfstraße (L225) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallimmissionen erforderlich.
Es ist der Einbau von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmaß von 35 dB und die immissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmaß von 40 dB bei den der Dorfstraße zugewandten Gebäudefronten vorzusehen. Das gleiche gilt auch für die seitlichen Gebäudefronten bis zu einer Tiefe von 30m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Die Anordnung der Fenster von Schlafräumen an den der Dorfstraße zugewandten Gebäudeseiten ist unzulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Dächer

a) Es sind nur geneigte Dächer mit 40 - 55 Grad Dachneigung zulässig. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Scheunen) dürfen gem. §31(1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde auch geringere Dachneigungen, jedoch mind. 15 Grad, haben.

b) Die Dächer sind mit roten Dachpfannen einzudecken. Ausnahmen sind gem. §31(1) BBauG im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, sofern es sich um Materialien, wie Blech (farblich behandelt), Schiefer oder Schieferersatz und Reet handelt.

5.2 Außenwände

a) Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten oder braunen Vormauerziegeln zu errichten.
Ausnahmen sind gem. §31(1) BBauG im Einvernehmen der Gemeinde zulässig, sofern es sich um Putzflächen mit max. 50 % der betreffenden Fassadenfläche, sowie um farblich behandelte Blech- oder Holzverkleidungen mit max. 50 % der betreffenden Fassadenfläche oder um Fachwerkgebäude handelt.

b) Werden die Gebäude mit einem Sockel ausgebildet, so ist der Sockelbereich mit grauen Natursteinmaterialien oder mit Vormauerziegeln gem. Text 5.2, Abs. a) auszuführen.

5.3 Fenster

a) Fensteröffnungen müssen hochrechteckige (stehende) Formate haben und müssen allseitig von mind. 0,24 m breiten Wandflächen umgeben sein.

b) Glasflächen in Fenstern, die breiter als 07m sind, müssen mind. einmal durch ein senkrechtes, konstruktives Element (Sprosse oder Kämpfer) geteilt werden. Zwischen Isolierglasscheiben angeordnete Sprossen sind unzulässig.

5.4 Türen u. Tore

Türen und Tore sind nur in Holz zulässig.
Glasflächen in Türen und Toren müssen den Anforderungen unter Text Nr. 5.3.b) entsprechen.

5.5 Garagen

Freistehende und angebaute Garagen und zulässige Nebenanlagen gem. Text Nr.2 haben sich in Dachform, Material und Farbe dem zugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

6.1 Einfriedigungen

a) Als Einfriedigungen sind Natursteinmauern (auch trocken aufgesetzt), lebende Hecken (auch mit eingegrüntem Maschendrahtzaun), künstlerisch-handwerklich gestaltete Metallzäune und Holzlattenzäune mit senkrechten Latten von max. 4 x 6 cm Stärke oder bei Halbrundlatten mit max. 6 cm Durchmesser zulässig. Natursteinmauern sind auch in Verbindung mit o.g. Hecken, Metallzäunen und Holzzäunen zulässig.
Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

b) Einfriedigungen von Grundstücken deren rückwärtige oder seitliche Grenze zur freien Landschaft (landwirtschaftliche Fläche) liegt, sind an diesen Grundstücksgrenzen nur als lebende Hecken (auch mit eingegrüntem Maschendrahtzaun) auszubilden.
Dies gilt nicht für Grenzen für die gem. Planzeichnung Knickfestsetzungen getroffen werden.

6.2 Freiflächen

a) Private Grundstücksflächen, die nicht gärtnerisch gestaltet sind (z.B. Zufahrten, Hofflächen, Stellplätze), sind mit ortsbildprägendem Natursteinpflaster oder ähnlichem, kleinformatigem Steinpflaster mit einer max. Kantenlänge von 20 cm zu belegen, oder als wassergebundene Decken auszuführen.
Gem. §31(1) BBauG kann im Einvernehmen mit der Gemeinde von dieser Festsetzung befreit werden, sofern diese Flächen größer als 100 qm sind.

b) Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Bepflanzung und Einfriedigung über 0,70 m Höhe, gemessen vom Straßenniveau, unzulässig.

6.3 Begrünung

a) Dorfanger:
Innerhalb der öffentlichen Gründfläche (Dorfanger) sind mind. 25 Bäume "Tilia cordata" (Winterlinde) Hochstamm, 18-20 cm STU in 1,20 m Höhe zu pflanzen und ein Teich mit mind. 150 qm Wasseroberfläche anzulegen.

b) Bäume:
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind Linden, "Tilia cordata", Hochstamm, 18-20 cm STU in 1,20 m Höhe zu verwenden.
Bäume in befestigten Flächen sind mit einer Baumscheibe von mind. 5 qm Größe zu versehen. (Durchmesser mind. 2,5 m)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9(1)25b BBauG dauernd zu erhalten.
Hinweis: Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt zusätzlich die Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutz des Baumbestandes vom 05.11.1983.

c) Bäume und Sträucher in Form von Knicks
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks gelten folgende Anforderungen:
Arten: heimische Gehölze folgender Pflanzenarten:
Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Himbeeren und Brombeeren (Rubus idaeus und fruticosus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundsrose und Behaarte Rose (Rosa canina und tomentosa), Schneeball (Viburnum opulus), Holunder (Sambucus nigra und racemosa), Pfaffenhütchen (Eunoymus europaeus), Weißdorn (Crataegus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Erle (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre), Heckenkirsche (Lonicera).
Überhälter: 1 Heister, Höhe mind. 1,50 m, je 50 m Knicklänge;
Bäume: Leichte Heister, Höhe mind. 1,25 m;
Sträucher: Leichte Sträucher, Höhe mind. 0,70 m Lücken in vorhandenen Knicks sind wie vor zu schließen.

d) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. Planzeichenerklärung
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten folgende Anforderungen:
Arten: heimische Gehölzarten
Stieleichen-Birkenwald-Gesellschaft:
Betula pendula, Carpinus betulus, Castanea sativa, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Cytisus scoparius, Fagus vilvatica, Genista germanica, Ilex aquifolium, Lonicera periclymenum, Malus silvestris, Pinus silvestris, Prunus serotina, Quercus petraea, Quercus robur, Rhamnus frangula, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix aurita, Sambucus racemosa, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis u. Tilia cordata;
Silikat-Buchenwald-Gesellschaften:
Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Castanea sativa, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus oxyacantha, Cytisus scoparius u. Faqus silvatica, Fraxinus excelsior, Ilex aquifolium, Larix decidua, Lonicera periclymenum, Prunus avium, Quercus petraea, Quercus robur, Rhamnus frangula, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus Aucuparia, Taxus baccata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra u. Viburnum opulus.
Dichte: 1 Pflanze je 1,50 qm, Verhältnis mind. 25 % Bäume und max. 75 % Sträucher;
Bäume: Leichte Heister, Höhe mind. 1,25 m;
Sträucher: Leichte Sträucher, Höhe mind. 0,70 m.

e) Vorgärten:
Die Vorgartenflächen zwischen Gebäuden und öffentlichem Straßenraum, die nicht gem. Text Nr. 6.2.a) befestigt sind, sind mit heimischen Gehölzen der Pflanzenlisten (siehe Begründung) anzulegen.
In diesen Bereichen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen mit Ausnahme von Pinus silvestris unzulässig.

f) Hecken:
Bei Anpflanzung von Hecken gem. Text Nr. 6.1a u.b) sind Pflanzenarten gem. Text Nr. 6.3.c) zu verwenden.

7. Ruhender Verkehr
Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Parkplätze sind nach einer Detail-Planung im Straßenraum so herzustellen, daß der notwendige Verkehrsfluß nicht behindert wird.

8. Maß der Nutzung, Bauweise
Das Maß der baulichen Nutzung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Bauweise sind in den Nutzungsschablonen Nr. 1 - Nr. 34 auf der Planzeichnung Teil A außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Sie sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Nummerierung der Baugebiete gewährleistet die eindeutige Zuordnung der Festsetzungen.

Anzeigeverfahren durchgeführt gemäß Verfügung 62/22-62.090 (7) vom 29.3.89
Bad Oldesloe, den 29.3.89
DER LANDRAT des Kreises Stormarn Bauaufsichts- und Planungsamt Plangenehmigungsbehörde
(Dr. Becker-Birck) Landrat

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I.S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVOBl.Sch.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 3. Mai 1988 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Stormarn und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 Dorf Bünningstedt für das Gebiet Bünningstedt Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom...06. Mai 1981..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tagesblatt am...09. Juni 1981.....erfolgt.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am..16. März 1982...&...26. Aug. 1987 durchgeführt worden.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom...15. März 1982...zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am..08. Dez. 1987....07. April 1987 & den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

5a Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom..19. Aug. 1987.......bis zum..21. Sep. 1987....während der gesamten Dienststunden 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...11. Aug. 1987.......im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

7a Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am..08. Dez. 1987.......entschieden. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom...07. Jan. 1988.........mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

5b Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom..20. Jan. 1988.....bis zum..22. Feb. 1988....während der gesamten Dienststunden 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..12. Jan. 1988.... im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am......5. Dez. 1986......sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg ~~Bad Oldesloe~~, den 17. Okt. 1988 Siegel Öffentl. best. Vermess.-Ingenieure ~~Leiter des Katasteramtes~~

7b Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am..03. Mai 1988.....entschieden. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom..29. Sep. 1988...mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am..03. Mai 1988......von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom...03. Mai 1988.....gebilligt.

Ammersbek, den 30. Dez. 1988 Siegel Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11(1)2 BauGB am.......02. Jan. 1989.... dem Landrat des Kreises Stormarn angezeigt worden.
Dieser hat mit Verfügung/Erlaß vom 29. März 1989, AZ.: 62/22-62.090(7) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ammersbek, den 30. Juni 1989 Siegel Bürgermeister

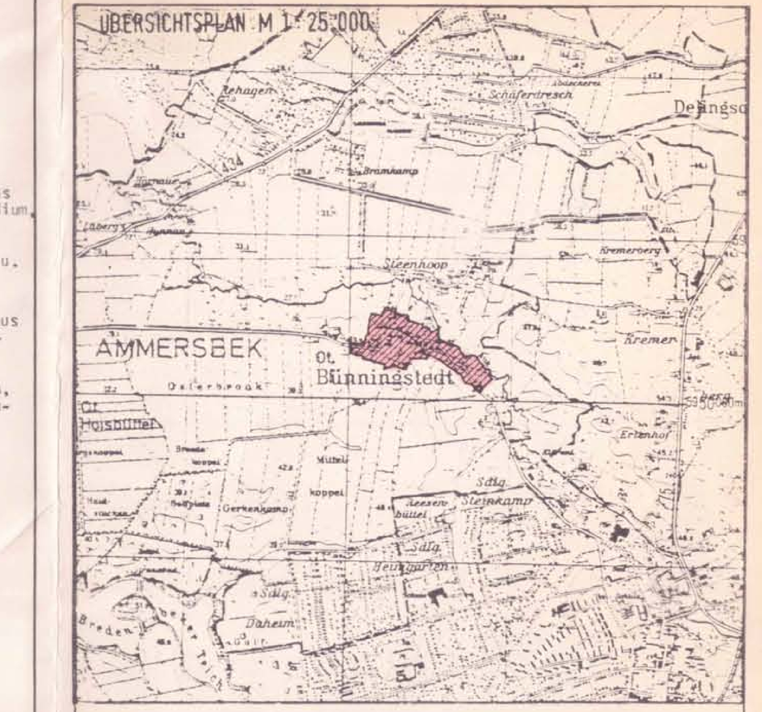
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ammersbek, den 30. Juni 1989 Siegel Bürgermeister

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am......11. Mai 1989.... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ......12. Mai 1989...... in Kraft getreten.

Ammersbek, den 30. Juni 1989 Siegel Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"DORF BÜNNINGSTEDT"

VERFAHRENSSTAND NACH BBauG § 2a ● § 2(5) ● § 2a(6) ● BÜRO: BAUM+PARTNER