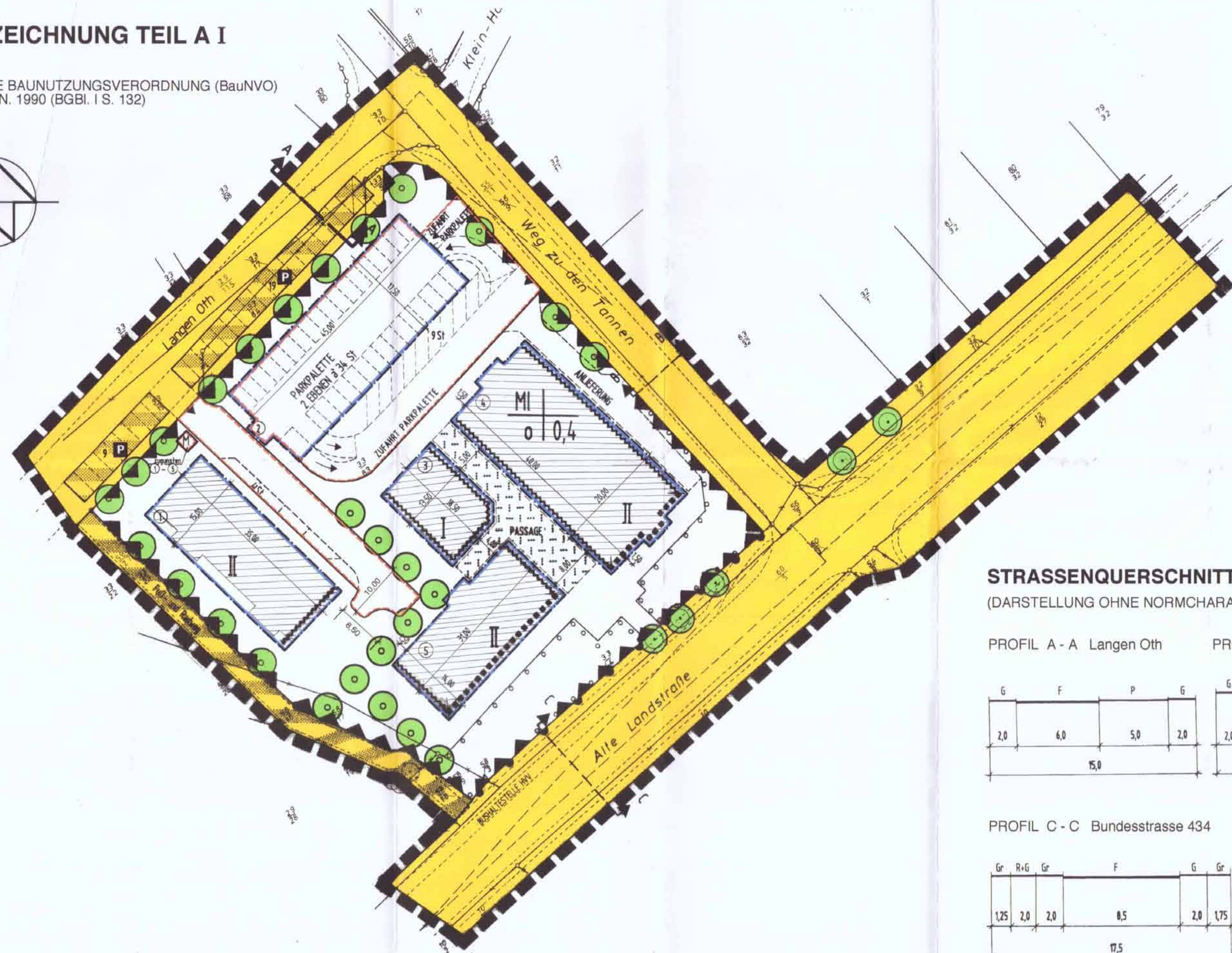
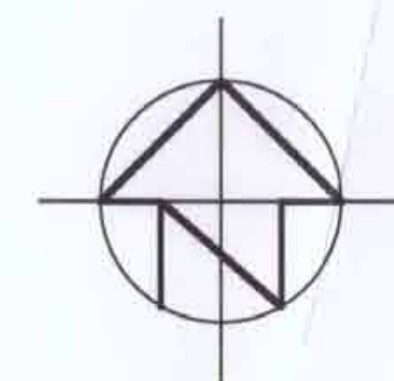


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A15, 4. ÄNDERUNG

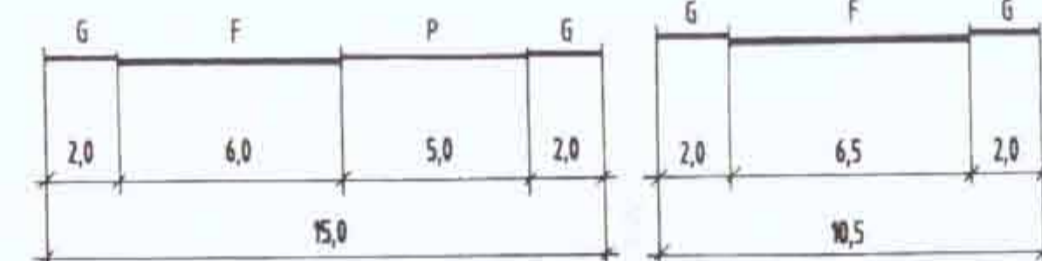
PLANZEICHNUNG TEIL A I M 1 : 500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I S. 132)

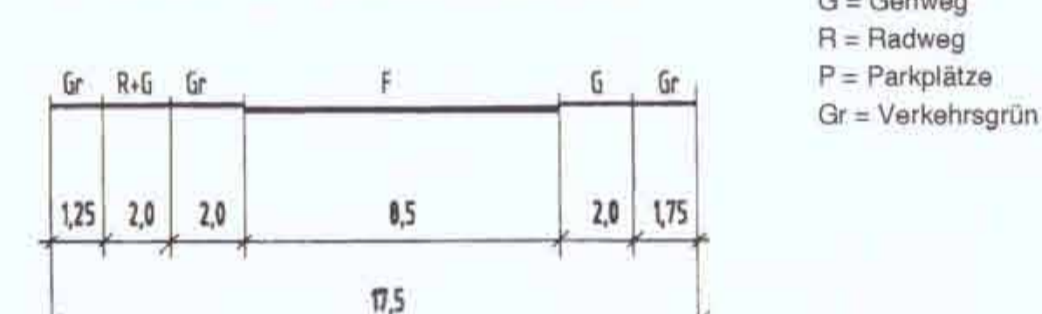


STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200 (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

PROFIL A - A Langen Oth PROFIL B - B Weg zu den Tannen



PROFIL C - C Bundesstrasse 434



F = Fahrbahn
G = Gehweg
R = Radweg
P = Parkfläche
Gr = Verkehrsgrün

ZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A I UND TEIL A II

- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
 - WR** Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- Römische Zahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- Offene Bauweise
- Nur Hausgruppen zulässig § 22 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a, b BauGB**
- Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
- M Mülltonnenstandort
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
- Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)
- LPB III
- LPB IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnungen
 - Sichtdreiecke
 - Numerierung der überbaubaren Flächen
 - Künftig fortfallender Baum
 - Zu- bzw. Auffahrtsrampen
 - Einteilung der Stellplätze, Parkpalette
 - Umgrenzung der Passage mit Glasüberdachung
 - Grundstücksnummer (Übernahme aus dem Ursprungsplan)
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A I UND TEIL A II

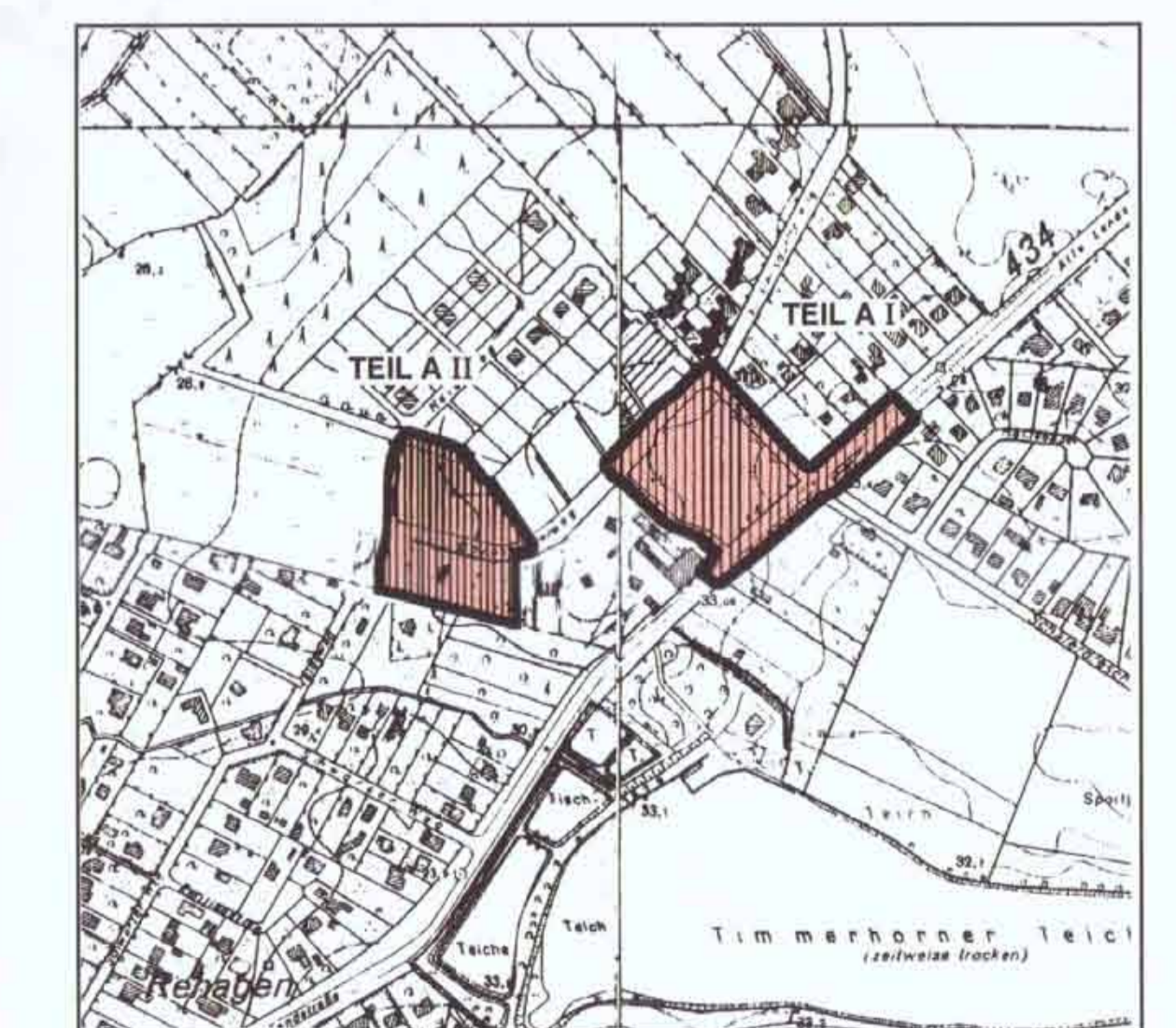
- 1.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO**
- 1.1 Die Gebäude sind als Verbliedbauten mit roten, braunen oder gelben Vormauerziegeln zu errichten.
- 1.2 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 48° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind mit Dachpfannen in den Farben Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.
- 1.3 Abweichend von den Festsetzungen in Ziffer 1.1 und Ziffer 1.2 können Laubengänge vollverglasen und mit beliebiger Dachneigung erstellt werden.
- 1.4 Die Sockelhöhe darf maximal 0,60m über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen. Der Sockel ist definiert als oberste Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 1.5 Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von 1,00m über dem zugehörigen Straßenniveau zulässig. Zulässig sind Holz- zäune oder lebende Hecken mit eingrünem Maschendrahtzaun.
- 1.6 Außenwandbereiche, die über eine Breite von mehr als 3 m ohne Fenster oder Türen gestaltet sind, müssen mit Kletterhilfen versehen und mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
- 2.0 Grünplanerische Festsetzungen § 9 (1) 25a BauGB**
- 2.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB sind Laubbäume und Laubgehölze, dreireihig versetzt, mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m, zu pflanzen. Mindestgröße der Pflanzen bei hochwachsenden Arten 1,20 m. Als Grundbepflanzung mit 50 % Flächenanteil: Schlehoborn, Hasel, Hainbuche, Brombeere. Zur Auflockerung mit 50 % Flächenanteil: Hundsdorog, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hirtenegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.
- 2.2 Als Einzelbäume, die neu anzupflanzen sind, sind nur Eichen zulässig (§ 9 (1) 25a BauGB). Für vier Stellplätze ist je ein Baum nachzuweisen.
- 2.3 Je Doppelhaushälfte ist im Vorgartenbereich gemäß § 9 (1) 25a BauGB ein heimischer Laubbaum anzupflanzen.
- 3.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 3.1 Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 (6) BauNVO
- 3.2 Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 allgemein zu zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (in Gebieten, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind), sind nicht zulässig. § 1 (5) BauNVO
- 3.3 Die nach § 6 (3) BauNVO in Gebieten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche des Mischgebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 (6) BauNVO
- 3.4 Die Firsthöhe darf maximal 9,00m über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen.
- 3.5 Im Mischgebiet (Teil A I) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und befestigten Wegen um bis zu 100 % überschritten werden. § 19 (4) Satz 3 BauNVO
- 4.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB**
- 4.1 An Fassaden die den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind, sind Außenbauteile mit dem gemäß DIN 4109 angegebenen resultierenden Schalldämmmaß auszubilden.
- 4.2 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der B434 orientierten Fronten der ersten Baureihe unzulässig. An den Seitenfronten sind sie mit schalldämmenden Lüftungen zu versehen.
- 4.3 Die Stellplätze südwestlich "Weg zu den Tannen" und südöstlich "Langen Oth" sind sowohl im Erdgeschoss als auch im Palettengeschoss entlang der Nordwestseite und der Südwestseite mit einer geschlossenen, im Palettengeschoss mindestens 1,50m hohen Wand abzuschließen.
- 5.0 Sonstige Festsetzungen**
- 5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche) ist eine Bebauung jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,70m über dem zugehörigen Straßenniveau unzulässig. § 9 (1) 10 BauGB
- 5.2 Je Doppelhaus ist nur eine Zufahrt zulässig. § 9 (1) 11 BauGB
- 5.3 Auf den Grundstücken mit den laufenden Nummern 48 bis 52 sind Carports und Garagen nur im Bereich zwischen der rückliegenden Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. § 12 (6) BauNVO
- 5.4 In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. § 12 (6) BauNVO

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.07.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarmer Tageblatt am 29.07.2003 erfolgt.
2. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Bürger wurde nach § 3 Absatz 1 Satz 2 BauGB auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 04.04.2000 abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2000 bis 04.10.2000 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.10.2000 im Stormarmer Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.
- Ammersbek, den 09.07.2003 Siegel Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.
- Ammersbek, den 09.07.2003 Siegel Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), am 05.09.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß geteilt.
- Ammersbek, den 09.07.2003 Siegel Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Ammersbek, den 09.07.2003 Siegel Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung 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 ist mit dem 16.09.2003 in Kraft getreten.
- Ammersbek, den 09.07.2003 Siegel Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbaugordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.07.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A15, 4. Änderung für das Gebiet: "Langen Oth / Korten Oth", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und Teil A II) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A15, 4. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET:
LANGEN OTH / KORTEN OTH

- VERFAHRENSSTAND nach BauGB:
- § 2 (1) BauGB: Aufstellungsbeschluss
 - § 3 (1) BauGB: Inhaltliche Bürgerbeteiligung
 - § 4 (1) BauGB: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - § 5 (2) BauGB: Schriftliche Auslegung
 - § 10 (1) BauGB: Satzungsbeschluss
 - § 10 (2) BauGB: Inkrafttreten
3. April 2001

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannweg 89
22087 Hamburg