

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A17 „REHAGEN“

IM ORTSTEIL BÜNNINGSTEDT, FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE „WEG ZUM BROOK“ UND WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 434

Präambel

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und § 2 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Sch.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 3. März 1982... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. A17 für das Gebiet REHAGEN im Ortsteil Bünningstedt, ergänzt durch Beschluß vom 18.05.1982, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

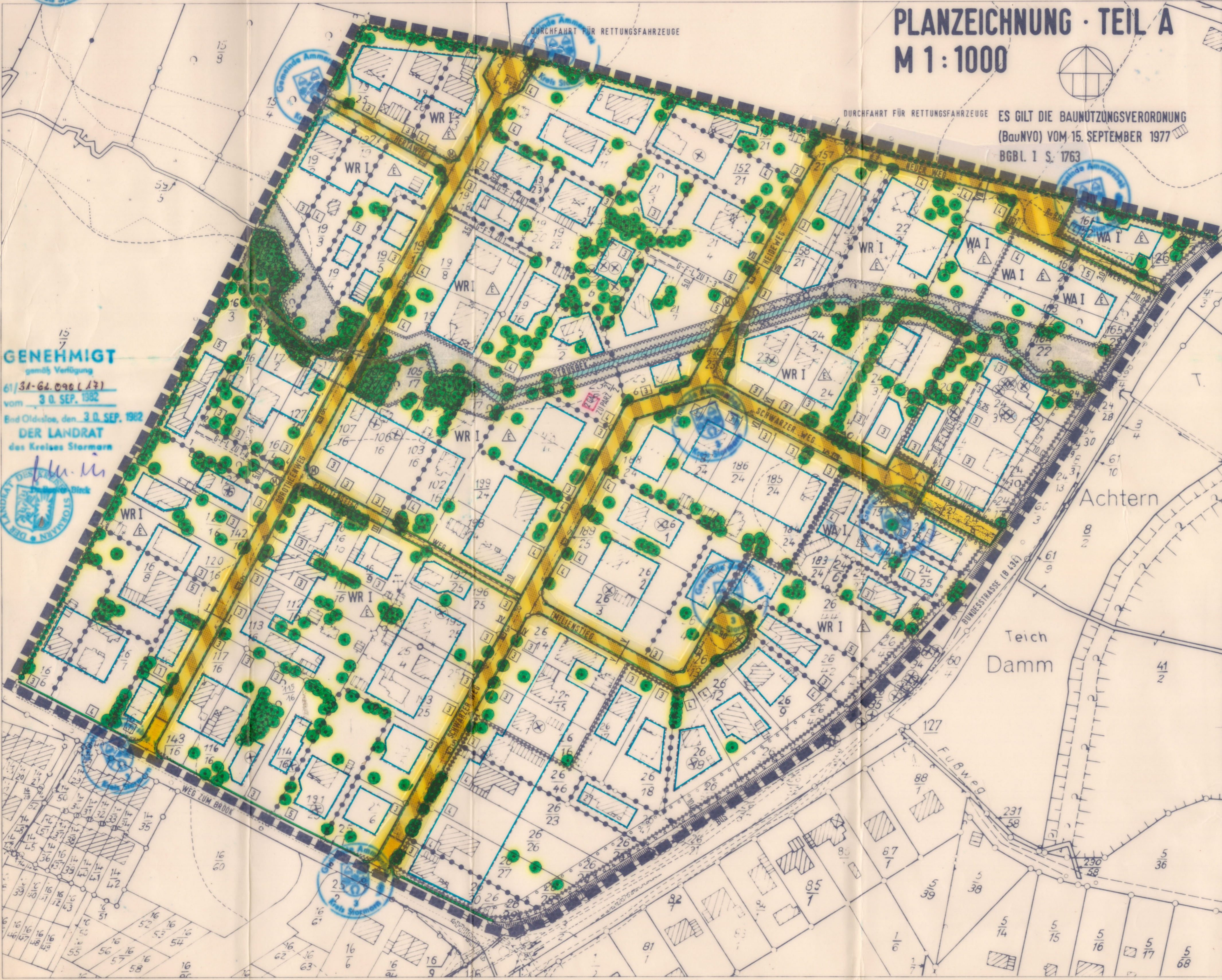
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31. Okt. 1977. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Zeitungen Stornarer Tagesblatt am 19. Aug. 1977 und Ahrensburger Zeitung am 21. Aug. 1977 erfolgt.
Ammersbek, den 25. Mai 1982

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am 08. Sep. 1980... 28. Juli 1980... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ammersbek, den 25. Mai 1982

3. Die Gemeindevertretung hat am 26.05.1981 und erneut am 14.12.1981 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ammersbek, den 25.05.1982

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.08.1981 bis zum 07.09.1981 und erneut vom 28.12.1981 bis zum 29.01.1982 während der öffentlichen Auslegung...
Ammersbek, den 25.05.1982

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.03.1982, ergänzt durch Beschluß vom 18.05.1982, von der Gemeindevertretung beschlossen...
Ammersbek, den 25.05.1982



PLANZEICHNUNG · TEIL A M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15. SEPTEMBER 1977 (BGBl. I S. 1763)

GENEHMIGT
gemäß Verfügung
61/31-64.030 (A3)
vom 3.0. SEP. 1982
DER LANDRAT
des Kreises Stormarn

PLANZEICHEN	ZEICHNERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
FESTSETZUNGEN		
1. Art der baulichen Nutzung		
WR	Reine Wohngebiete	§ 3(1) BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
3	Baugrundstücksbezeichnung (z.B. Gruppe 3) (zur Festsetzung der zulässigen Ausnutzung in Text, Teil B)	§ 16 BauNVO
1	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen		
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
□	Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Zone)	§ 23 BauNVO
■	Verkehrsflächen	§ 9(1) BBauG
■	Straßenverkehrsflächen	
■	Straßenbegrenzungslinie	
■	öffentliche Parkflächen	
■	Anschlußbeschränkung (Ein- und Ausfahrtverbot)	§ 9(1) BBauG
5. Flächen für die Besitzzung fester Anfallstoffe		
■	Müllabfallstandplatz	§ 9(1) BBauG
6. Wasserflächen		
■	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9(1) BBauG
■	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text, Teil B)	§ 9(1) BBauG
■	Bäume zu erhalten	§ 9(1) BBauG
■	Knieke zu erhalten	§ 9(1) BBauG
■	Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Uferbewuchs)	§ 9(1) BBauG
8. Sonstige Festsetzungen		
GA	Flächen für Garagen	§ 9(1) BBauG
■	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9(1) BBauG
■	Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (siehe Text, Teil B)	§ 9(1) BBauG
■	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9(1) BBauG
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9(7) BBauG
■	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§ 16(5) BauNVO
■	Abgrenzung der unterschiedlichen Art der Nutzung	
■	Abgrenzung der unterschiedlichen Art und Maß der Nutzung	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
○	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude	
○	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
○	Flurstücksbezeichnung	
○	Im Zusammenhang zu betrachtende Flurstücke	
○	Höhenlinie	
○	Gebäude und Grenzen, künftig fortfallend	
○	Vorgesehene Grundstücksgrenzen	
○	Bäume, künftig fortfallend	
○	Unterteilung der Verkehrsflächen	
○	Sichtflächen	
○	Grundstücksnummer (für G-F-L)	

TEXT · TEIL B

1. Gem. § 9(1) BBauG beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Hauptzellerung 800 qm.

2. Es dürfen in den Reinen Wohngebieten gem. § 3(4) BauNVO und in den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4(4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

3. Es wird festgesetzt, daß gem. § 11(5, 6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nur die Nutzungen unter § 3(1) und § 3(2) BauNVO zulässig sind.

4. Das Maß der baulichen Nutzung auf den jeweiligen Baugrundstücken darf höchstens betragen:

GRZ 0,3	GFZ 0,4	GRZ 0,25	GFZ 0,35
GRZ 0,2	GFZ 0,3	GRZ 0,15	GFZ 0,25

5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwerk oder in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31(1) BBauG im Bereich zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und den gedachten Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit es sich um Schwimmbecken (max. 5,0 x 5,0 m), unter- und oberirdische Garagen oder Stellplätze unter Beachtung von § 6(1) LBO handelt.

6. Für die gem. § 9(1) BBauG in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutze vor schädlichen Schallemissionen erforderlich.

7. Die Ausführung von schalldämmenden Fenstern mit einem Mindestdämmwert von 35 dB und die emissionshemmende Ausführung der Außenwände mit einem Mindestdämmwert von 40 dB bei den südöstlichen Gebäudefronten vorzusehen. Das gleiche gilt auch für die seitlichen Gebäudefronten bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen von der vorderen Baugrenze. Die Anordnung der Fenster- und Schloßrahmen an der Bundesstraße zugewandten Gebäudefronten ist unzulässig.

8. Andere Gestaltung der baulichen Anlagen.

9. Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

10. Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 8,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe des jeweiligen Grundstücks liegen.

11. Es sind nur geneigte Dächer mit 30-48 Grad Neigung zulässig. Dachbauten sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unverschiebte Dachformen sind zu vermeiden.

12. Die Gebäude sind als Verbundbauten mit roten oder braunen Vollmauerziegeln, oder weiß geputzt, zu errichten.

13. Freistehende und anebaute Garagen haben sich in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.

14. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

15. Als Einfriedlung sind Holzzaun, 1,0 m hoch oder lebende Hecke mit einreihiger Basentraktanz, 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenecke zu pflanzen.

16. In Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Benutzungs- und Einfriedlung über 0,70 m Höhe, gemessen von Straßenniveau, unzulässig.

17. Die in der Planzeichnung eingezeichneten Einzelbäume sind gem. § 9(1) BBauG dauernd zu erhalten. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

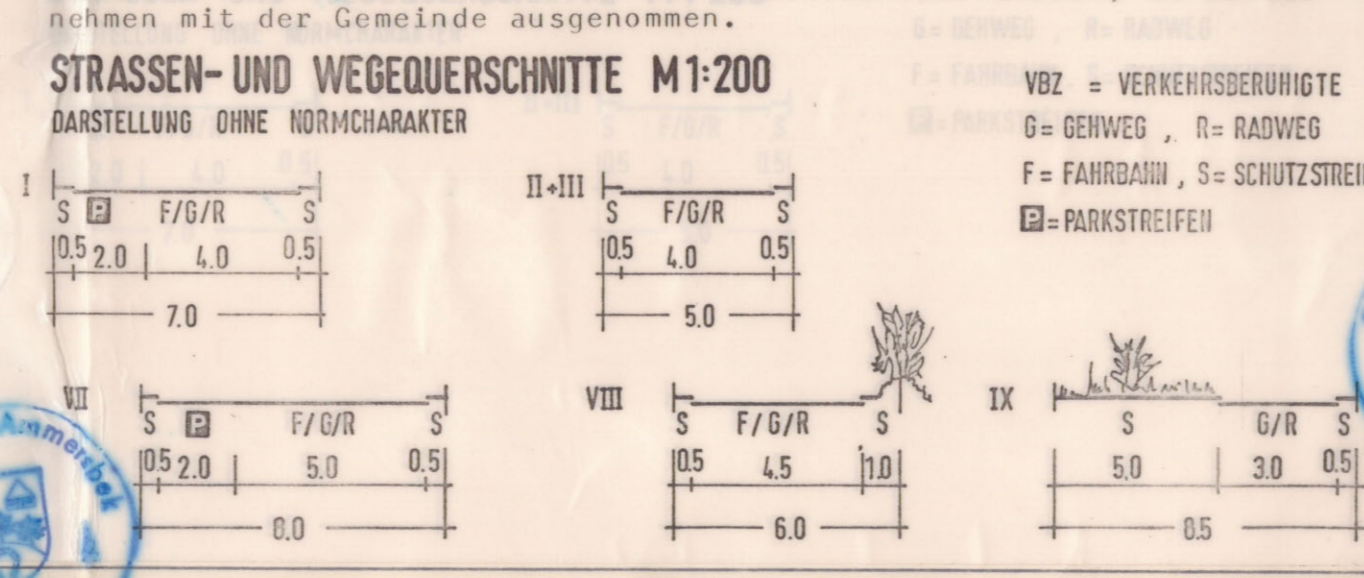
18. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind als Schutzpflanzung zwischen der B-434 und den Wohngebäuden mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern, in der Höhe zu den Gebäuden hin auszurichten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

19. Die Pflicht zur Anpflanzung entfällt im Bereich der Grundstücksgrößen der Flurstücke 26/47, 24/25 und 24/25 in einer Breite von 3,70 m.

20. Die Schutzstreifen entlang der Straße sind nach § 9(1) BBauG von der Bebauung freizuhalten. Die Grundstücksteile sind gem. § 9(1) BBauG in ihrem Größenausmaß dauernd unversiebt zu erhalten.

21. Innerhalb der Schutzstreifen sind alle Wasserunterhaltungsarbeiten durch umliegende Anlieger durchzuführen. Verschiedene Hindereinigungen zu ermöglichen.

22. Von den Festsetzungen für die öffentlichen Parkflächen bleiben die erforderlichen Flächen für die Grundstückszufahrten, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgenommen.



6. Der katastermäßige Bestand am 3. Juli 1982 sowie die in den Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig anerkannt.

7. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 14.12.1981 und am 03.03.1982, ergänzt am 18.05.1982 entschieden. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 07.01.1982 und 24.05.1982 mitgeteilt worden.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.03.1982, ergänzt durch Beschluß vom 18.05.1982, von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.03.1982 gebilligt.

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 30.09.1982, Az.: 61/31-64.030 (A3), erteilt.

10. Die Auflagen wurden durch satzungsergänzenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.09.1982, Az.: 61/31-64.030 (A3), erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Aufgabenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Stormarn vom 04.09.1984, Az.: 61/31-64.030 (A3), bestätigt.

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

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann einsehen werden kann, sind am 03.09.1982... erteilt.

13. 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 01.05.1983 mit einer Frist bis zum 15.05.1983. Über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen wurde von der Gemeindevertretung entschieden am 01.05.1983.

14. Ammersbek, den 10. Mai 1984

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A17 „REHAGEN“

IM ORTSTEIL BÜNNINGSTEDT, FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE „WEG ZUM BROOK“ UND WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 434

VERFAHRSSTAND NACH BauG: § 2a, § 21(5), § 2a(6)

BAUM + PARTNER