

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A 17, 2. ÄNDERUNG

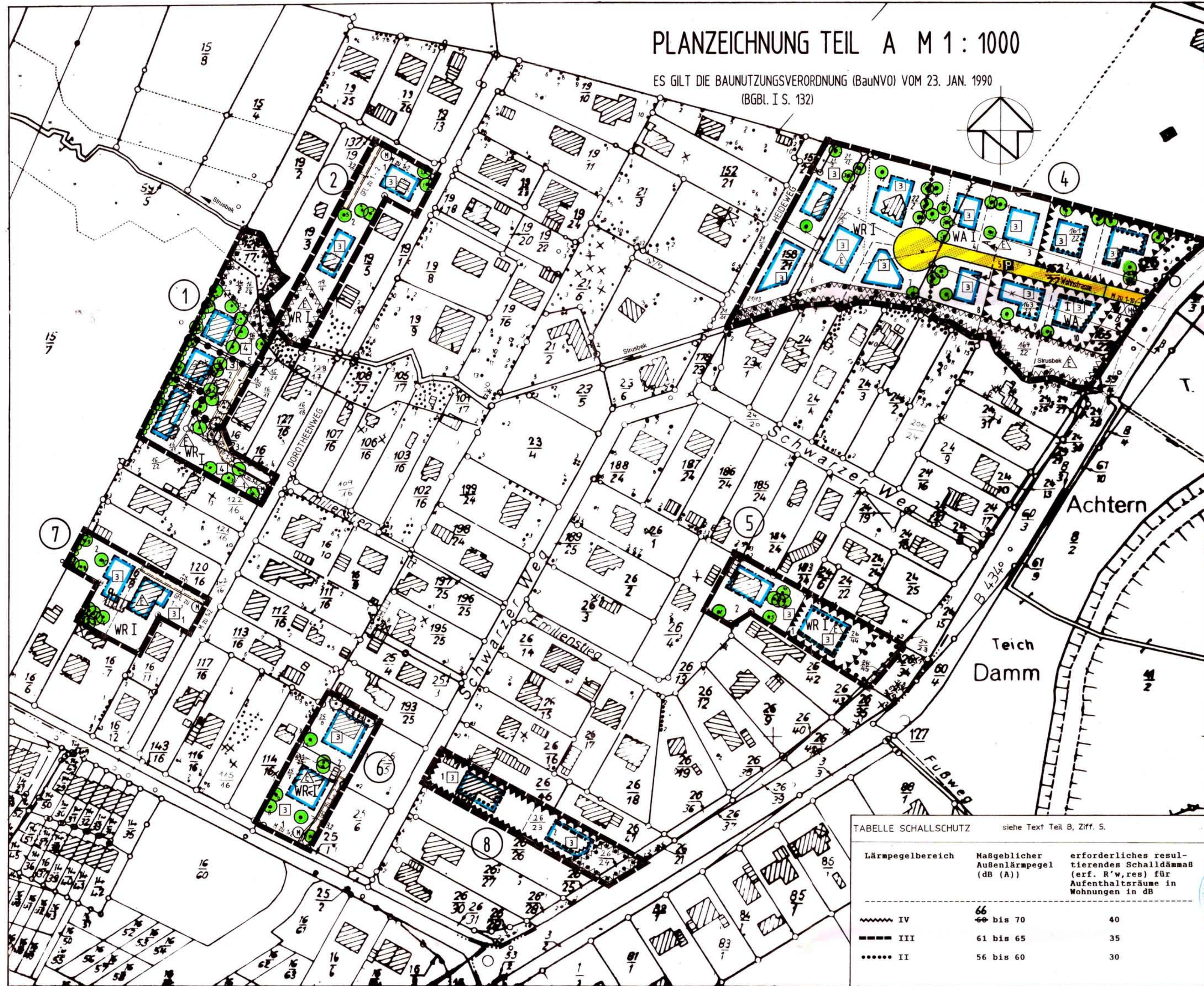


TABELLE SCHALLSCHUTZ siehe Text Teil B, Ziff. 5.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	erforderliches resultierendes Schallmaß (erf. R'w,res) für Aufenthaltsräume in Wohnungen in dB
IV	66 bis 70	40
III	61 bis 65	35
II	56 bis 60	30

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.08.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung Stormarner Tageblatt am 24.09.1991 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 30.06. bis zum 14.07.1993 durch öffentlichen Aushang durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.07.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.10.1993 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 dazu haben in der Zeit vom 12.10. bis zum 14.11.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.10.1994 in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat erneut am 06.12.1994 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 dazu haben in der Zeit vom 17.07. bis zum 16.08.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.07.1996 in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat erneut am 24.09.1996 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 dazu haben in der Zeit vom 06.08. bis zum 09.09.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28.07.1998 in der Zeitung Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.1998 gebilligt.

Für die Richtigkeit der Verfahrensmerkmale Nr. 1 bis 7.
Ammersbek, den 05.01.2000

[Signature]
Bürgermeister

TEXT TEIL B

- Es dürfen in den Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO und in den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 (1) 16 BauGB).
- Es wird festgesetzt, daß gemäß § 1 (5 u. 6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nur die Nutzungen unter § 4 (2) 1 und § 4 (3) 2 BauNVO zulässig sind.
- Gemäß § 9 (1) 3 BauGB muß die Mindestgröße der zu teilenden Grundstücke 1600 qm betragen. Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:
 - für [3] = GRZ 0,2 , GFZ 0,3 - für [4] = GRZ 0,15 , GFZ 0,2
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Ausnahmen sind aufgrund § 31 (1) BauGB 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 8,0 m²), unter- und oberirdische Garagen oder Stellplätze unter Beachtung von § 7 (3) LBO handelt.
- Für die gemäß § 9 (1) 24 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen entlang der Bundesstraße 434 werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den in der Planzeichnung mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassaden festgesetzt: Dabei sind folgenden Lärmpegelbereichen, die in der Tabelle aufgeführten resultierenden Schallmaß (erf. R'w,res) zugeordnet (siehe TABELLE SCHALLSCHUTZ):
 - Liegen Fenster von Schlafräumen ausnahmsweise in Gebäudetriften, für die in der Planzeichnung ein Lärmpegelbereich festgesetzt ist, so sind sie mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.
 - Nachweise zur Schalldämmung sind in Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4108 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 DIN 4109 zu berücksichtigen.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.
 - Die Sockelhöhe der Gebäude darf max. 0,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks liegen.
 - Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 8,50 m über der vorhandenen, mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Grundstücks liegen.
 - Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 48° Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Unsymmetrische Dachformen sind zulässig.
 - Die Gebäude sind als Verbundbauten mit roten oder braunen Vornauerziegeln, oder weiß geschlemmt zu errichten.
 - Freistehende und angebaute Garagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
 - Als Einfriedigung sind Holzzäune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingetünchten Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig. Hecken sind in einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenecke zu pflanzen.
 - Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen), ist eine Bepflanzung und Einfriedigung über 0,70 m Höhe, gemessen vom Straßenniveau, unzulässig.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und der Bewuchs innerhalb der Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB dauernd zu erhalten und gegebenenfalls mit heilsamen, standortgerechten Laubgehölzen nachzupflanzen. Während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
 - Für Bäume, die in Folge einer Baumaßnahme abgestutzt sind, ist mit heilsamen Laubgehölzen Ersatz zu pflanzen.
 - Die in der Planzeichnung, (Teil A), festgesetzte Schutzfläche entlang der Straße, mindestens aber ein fünf Meter breiter Streifen ab Oberkante Böschung beidseitig der Straße, sind gemäß § 9 (1) 20 i.V. mit § 9 (1) 10 von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Innerhalb des Schutzstreifens sind die Gewässerunterhaltungsbereiche unzugänglich.
 - Für die Änderungsbereiche 5 u. 8 wird festgesetzt, daß jeweils eine Zufahrt zur Bundesstraße 434 von maximal 3,20 m Breite innerhalb der Fläche mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zulässig ist.
- Gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (als Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritte und Aufstiegsweichen, einschließlich der Errichtung der Geschosfläche ganz mitzurechnen sind.

ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WR: Reine Wohngebiete § 3 (1) 1 BauGB
- WA: Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- [3]+[4]: Zuordnung des Baugrundstücks zu Text, Teil B, Ziffer 3 § 6 BauNVO
- ①+② und ④ bis ⑧: Nummerierung der Änderungsbereiche
- I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenze

- nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB
- Baugrenze § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrflächen

- Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße)
- Öffentliche Parkflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern § 9 (1) 25 b BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB
- Knick zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden § 9 (1) 24 BauGB

Lärmpegelbereiche (LPB) innerhalb dieser Flächen:

- LPB II
- LPB III
- LPB IV

Fläche für Gemeinschaftsanlagen Mülltonnenstandplatz § 9 (1) 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart, bzw. des Masses der Nutzung § 16 (5) BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstückbezeichnung
- Gebäude und Grenzen, künftig fortfallend
- Bäume, künftig fortfallend
- Sichtdreieck
- Künftig vorgesehene Flurstücksgrenzen
- Nummerierung der vorgesehenen Baugrundstücke
- Nummerierung der Änderungsbereiche

PRAÄMPEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 06. Dezember 1994 (BGBl. I S. 2053), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 1996 (BGBl. I S. 1299) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juni 1997 (LBO) und § 9 (1) 25 b BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.1998, und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 10 BauGB gemäß § 92 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, 2. Änderung für das Gebiet: Rehagen im Ortsteil Bünningstedt, nördlich der Straße "Weg zum Brook" und westlich der Bundesstraße 434 (Teilflächen 1+2 u. 4-8), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

STRASSENQUERSCHNITTE (DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

M 1:200

SCHNITT A - A WOHNSTRAßE

Gr F G

0,5 3,5 2,0

6,0

F = Fahrbahn
Gr = Abstandsgrün
G = Gehweg
R = Radweg

SCHNITT B - B B 434

P:G F R:G

1,8 8,0 1,8

11,60

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am 25.02.2000 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverordnungen erhoben werden sind.

Ammersbek, den 07.12.2000 *[Signature]* (Bürgermeister)

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

Ammersbek, den 07.12.2000 *[Signature]* (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 12.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 100 wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 13.12.2000 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 01.03.2000 *[Signature]* (Bürgermeister)

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB:

- § 2 (1) BauGB Aufstellungsbeschluss
- § 3 (1) BauGB vorgezogene Bürgerbeteiligung
- § 3 (2) BauGB Offenlegung
- § 4 (1) BauGB vorgezogene Beteiligung TOB
- § 4 (2) BauGB Beteiligung TOB
- § 10 BauGB Satzungsbeschluss
- § 11 BauGB Genehmigung und Anzeige
- § 12 BauGB Inkrafttreten

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. A 17, 2. ÄND.

FÜR DAS GEBIET REHAGEN IM ORTSTEIL BÜNNINGSTEDT, NÖRDLICH DER STRASSE "WEG ZUM BROOK" UND WESTLICH DER BUNDESSTRASSE 434 (TEILFLÄCHEN 1+2 u. 4-8)

Stand: Juni 2000

ARCHITEKTUR - STADTPLANUNG
Baum Ewers Grundmann GmbH
Weidenallee 26a 20357 Hamburg