

# SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 14 "Lottbek / Langenkoppel", 6. Änderung



### ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

**GEe** Gewerbegebiet § 8 BauNVO (eingeschränkt gem. textl. Festsetzung 5.2)

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

**GRZ=0,8** Grundflächenzahl § 16 BauNVO

**GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

**Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**

**a** abweichende Bauweise § 22 BauNVO

**---** Baugrenzen § 23 BauNVO

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

● Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

● Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

●●●●● Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

●●●●● Knick, anzulegen § 15 b LNatSchG

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB hier: Knickschutz

■ Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

■ Parkanlage

### SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4

--- Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO

■ G + F Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB

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

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

■ Vorhandene Gebäude

### TEXT TEIL B

**1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit +0,00 m die Fahrbahnoberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksf front.

**2.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der Gebäudelängen bis zu 75m zulässig sind; ansonsten gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise (§ 22 (4) BauNVO).

**3.0 Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

3.1 Außer in den gem. § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Stellplätze, dürfen Stellplätze auch auf den übrigen Grundstücksbereichen angeordnet werden. Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig.

**4.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

4.1 Die Ersatzmaßnahmen des Ausgleichs entsprechend dem grünplanerischen Fachbeitrag, außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst werden als Ausgleichsmaßnahmen den betroffenen Baugrundstücken zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.2 Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet dürfen nur Natriumdampflampen Verwendung finden.

**Gesetzlich geschützte Biotope (§ 25 LNatSchG)**

4.3 Für die zu erhaltenden und zu pflanzenden **Knicks** sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen. Die **Knickschutzstreifen** sind als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind mit Ausnahme von Versickerungsmulden unzulässig. Die Errichtung von Zäunen oder sonstigen Einfriedigungen ist nur nördlich, bzw. westlich des Knickschutzstreifens zulässig.

### Schutzmassnahmen für Boden und Wasserhaushalt

4.4 Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

4.5 Die Stellplatzflächen sind in Rasengittersteinen und die Fahrgassen mit breitfugigem Pflaster sowie wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.

4.6 Die unabhängig von den Fahrflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Schlechtwetterstreifen bis zur halben Breite des Weges ist zulässig.

4.7 Der Oberflächenabfluss der Stellplatzanlagen ist so weit wie möglich auf dem Grundstück in einer Versickerungsmulde zur Versickerung zu bringen.

### 5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Zum Schutz des Plangebiets vor Lärmimmissionen gilt im gesamten Plangebungsbereich unabhängig von der Verkehrslärmbelastung **Lärmpegelbereich III**. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $\alpha_{R,w,ext}$	
		Wohnräume	Bürräume $\alpha_{R,w,ext}$
III	61 - 65	35	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.2 Zum **Schutz** der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches **vor Gewerbelärm** sind nur Betriebe und Anlagen mit folgenden maximalen Emissionskontingenten  $L_{EK,k}$  (bezogen auf 1 qm; tags 6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) zulässig (§ 1, (4), Satz 1, Ziffer 1, BauNVO):

Gebiet k	GEe 1		GEe 2	
	L <sub>Ek, tags</sub>	L <sub>Ek, nachts</sub>	L <sub>Ek, tags</sub>	L <sub>Ek, nachts</sub>
Bebauung westlich der Hochbahntrasse U1	60	45	60	45
Bebauung östlich der Hochbahntrasse U1	60	45	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,k}$  durch  $L_{EK,k}$  zu ersetzen ist. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, der Abschirmung durch den Bahndamm der Hochbahntrasse sowie weiterer Abschirmungen und Reflexionen im Plangebungsbereich, Lärmquellenhöhe 1m über Gelände, Immissionspunkte jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

### 6.0 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

6.1 Für als Anpflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang  
Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

6.2 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.

6.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkröniger Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die Baumpflanzungen können mit Rücksicht auf das Stellplatzraster variabel vorgenommen werden. Die Grundzüge der Anordnung und die festgesetzte Anzahl von Bäumen sind jedoch einzuhalten.

6.4 Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen:  
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen und aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden abzudecken.

6.5 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag):  
a) Knicks  
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang  
sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm  
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm  
Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen.  
b) Einzelbäume auf Stellplätzen  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang, Höhe 400-500 cm, Krone 150-200 cm Durchmesser

6.6 Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

### 7.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO

7.1 **Fassaden**  
Fassadengestaltungen mit leuchtenden und reflektierenden Farben sind unzulässig.

7.2 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sind unzulässig.  
Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe sind unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 14.08.2007 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.09.2007 bis 19.09.2007 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 10.07.2007 und nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.10.2007 jeweils zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 18.10.2007 bis 19.11.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.10.2007 im Stormarner Tageblatt bekanntgemacht.

Ammersbek, den 2.8.12.07 (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 06.02.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig **beschrieben**.

Ahrensburg, den 2.8.12.2007 (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ammersbek, den 2.8.12.07 (Bürgermeister)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit **ausgeliefert** und ist bekanntzumachen.

Ammersbek, den 2.8.12.07 (Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2.8.12.07 im Stormarner Tageblatt 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 mithin am 2.8.12.07 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 2.7.12.07 (Bürgermeister)

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 14, 6. Änderung für das Gebiet: Georg-Sasse-Straße (westlicher Teil), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 14, "LOTTBEK / LANGENKOPPEL" 6. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: GEORG-SASSE-STRASSE (WESTLICHER TEIL)

endgültige Planfassung  
11.12.2007

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
Dipl.-Ing. M. Baum  
22087 Hamburg, Graumannsweg 69  
Tel. 040 / 44 14 19  
Fax. 040 / 44 31 05