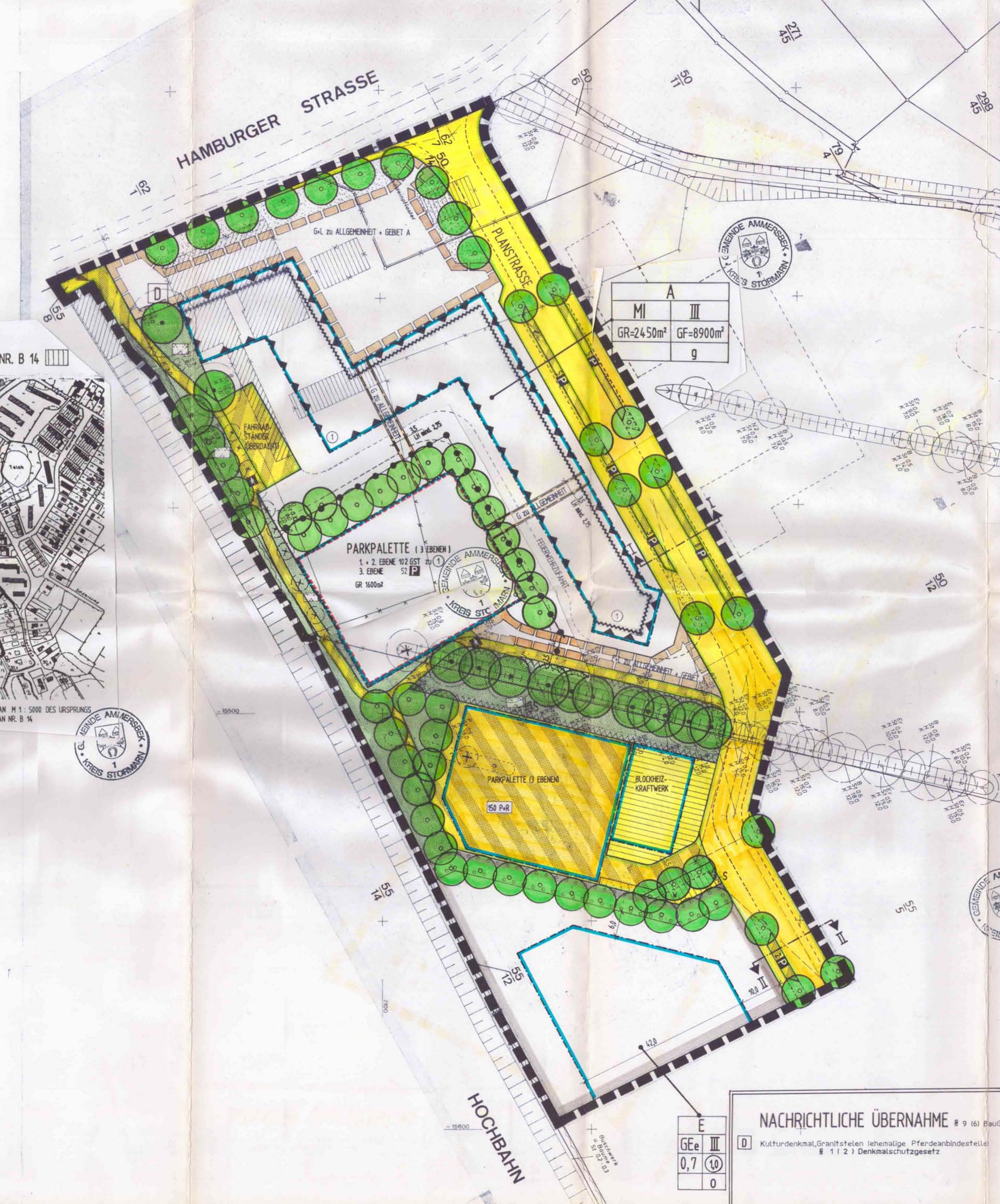


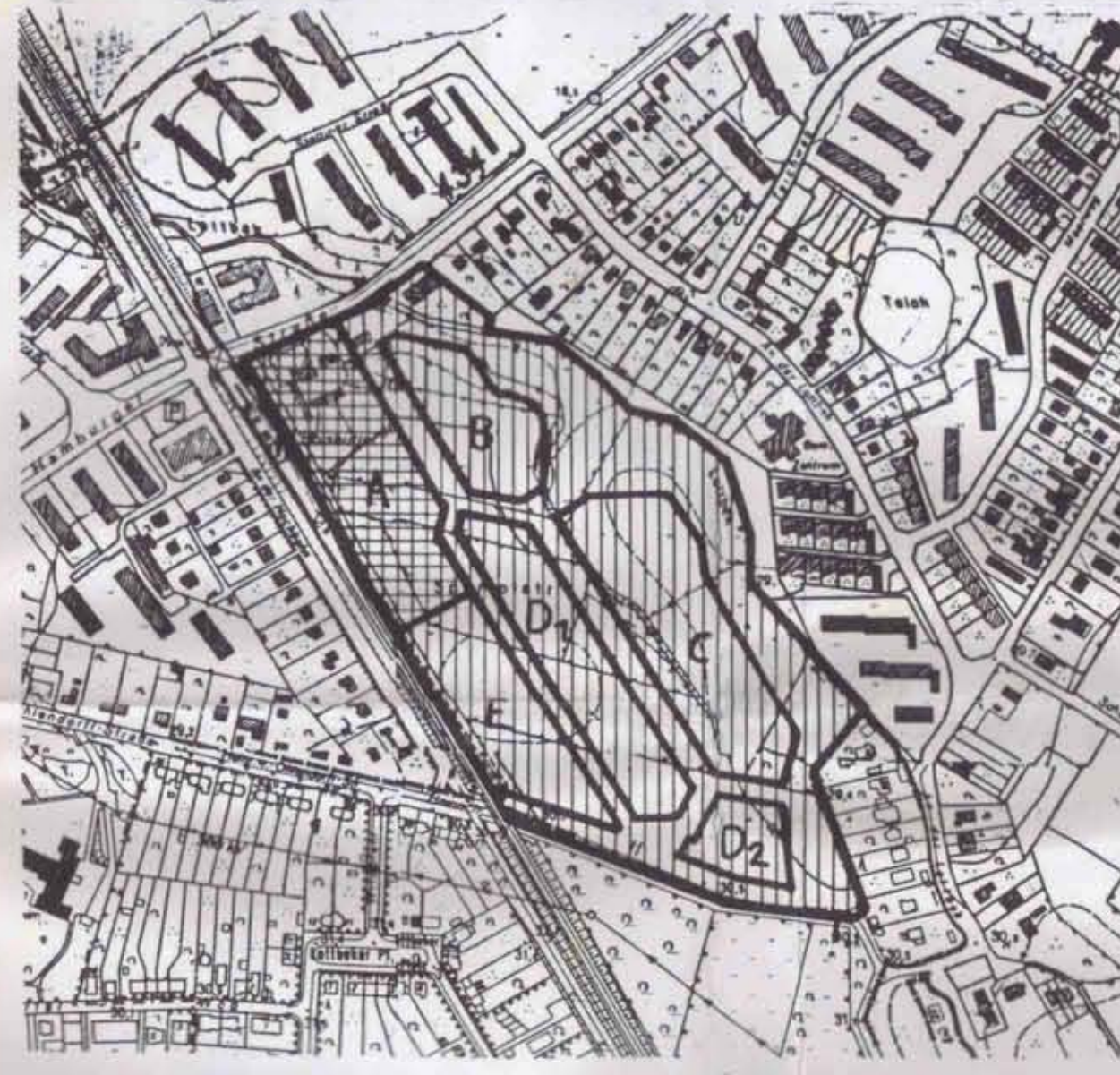
SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 14, 2. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:500

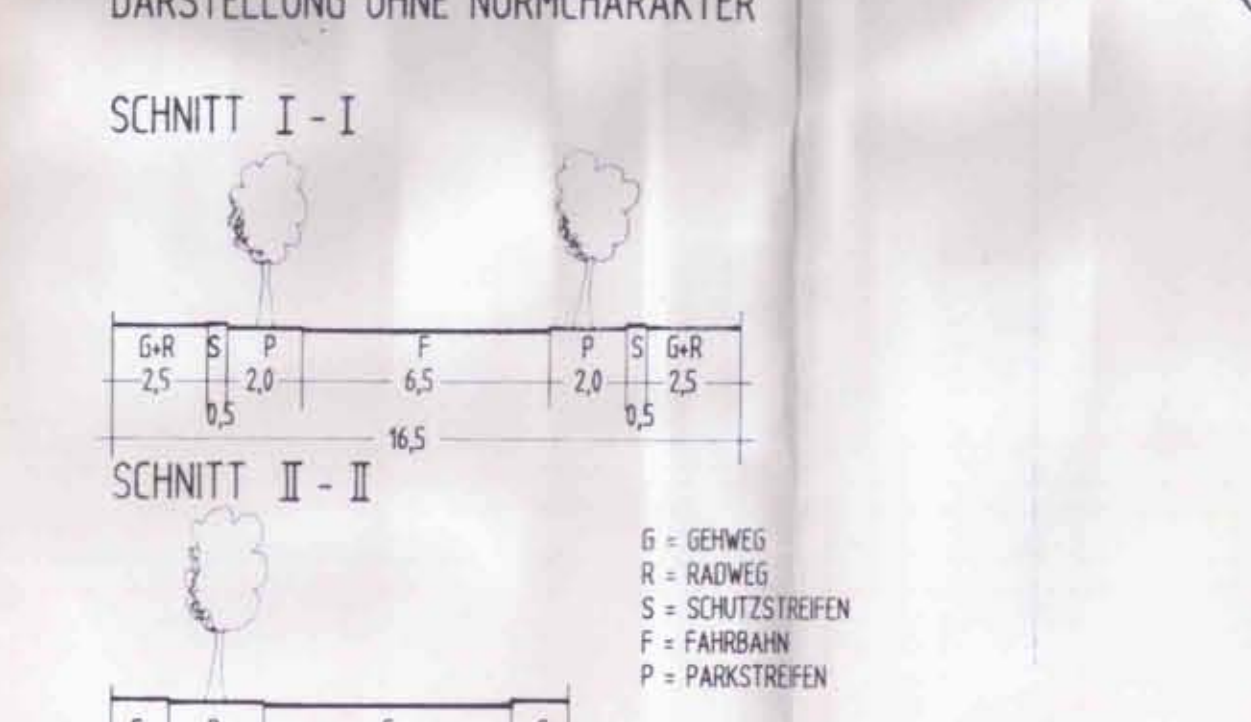
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23. JAN. 1990 (BGBl. I S. 132)



GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG
GELTUNGSBEREICH DES URSPRUNGS-BEBAUUNGSPLAN NR. B 14



STRASSENPROFIL M 1:200



ZEICHENERKLÄRUNG, FESTSETZUNG

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1)1 BauGB
Mischgebiete	§ 6 BauNVO
Eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Gebietsbezeichnung mit Festsetzungsschema	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1)1 BauGB
Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
Geschöfliche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
Grundfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baugrenze	§ 9 (1)2 BauGB
Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Bezeichnung der überbauten Fläche	
Verkehrsflächen	§ 9 (1)11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkplätze	
Rad- und Gehweg	
Park + Ride Anlage (Parkpalette)	
Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1)15 BauGB
Parkanlage	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1)25a BauGB
Bäume, anzupflanzen / zu erhalten	§ 9 (1)25a/b BauGB
Räucher für Versorgungsanlagen, Blockheizkraftwerk	§ 9 (1)12 BauGB
Räucher für die Abfallentsorgung, Wertstoffammelbehälter	§ 9 (1)14 BauGB
Bestimmte Pflanzflächen	
Fläche für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1)22 BauGB
Lichte Durchgangshöhe als Mindestmaß	
Gemeinschaftstellplätze (Parkpalette)	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit Angabe der Nutzungsberechtigten	§ 9 (1)21 BauGB
Gehrecht	
Fahrrecht	
Leitungsrecht	
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Angabe der Immissionsbereiche, z.B. Lärmpegelbereich LPB III	§ 9 (1)24 BauGB
Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1)10 BauGB
Sichtflächen	
Fläche, die mit bodenbedeckenden Pflanzen zu begrünen sind	§ 9 (1)25a BauGB
Abgrenzung des Hauses der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes	§ 9 (7) BauGB
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Vorhandene Gebäude	
Künftig fortfallende Gebäude	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbegrenzungen	
Sichtdreieck	
Einstellung der Verkehrsflächen, Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün, Parkplätze	
Baumaßnahmen des Versorgungsingenieurs	
Knickwalle	
Gepflanzter Baukörper (Baugabst B, B-Plan B14)	
Bäume künftig fortzufallen, soweit die bestehenden Bestände dies unumgänglich machen	
Alle Maße sind in Meter angegeben.	

TEXT TEIL B

*** Textliche Festsetzungen, die auch in Ursprungsplan gelten**

1.0 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Mischgebiet (Gebiet A) werden gemäß § 15) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 42/26, 7, 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten) ausgeschlossen.

1.1 Im Mischgebiet (Gebiet A) werden gemäß § 16) BauNVO die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsgaststätten außerhalb nicht überlegene gewerblich genutzter Flächen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Im Mischgebiet (Gebiet A) sind gem. § 17(1) BauNVO oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.3 Die Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet (Gebiet E) wird für den außerhalb des Bereiches der Planzeichnung der 2. Änderung im Ursprungsplan verbliebenen Baugeteil auf eine GR von 0,7 erhöht (§ 16(2) BauNVO).

1.4 Gemäß § 20(3) BauNVO wird für das Baugbiet A festgesetzt, daß die Flächen von Außenklimatisierungen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich der Umfassungswände für die Ermittlung der Geschöfliche ganz mitzurechnen sind.

1.5 Ist entfallen

1.6 Für das Mischgebiet (Gebiet A) wird gem. § 19(4) BauNVO festgesetzt, daß von § 19(4)2 BauNVO abweichend die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für Gehrechte und Zufahrten um bis zu 100 v.H. überschritten werden darf. Dieses gilt bis zu einer Ausnutzung von max. GR 0,8 gem. § 19(4) BauNVO.

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (Gebiet E) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14 (siehe Übersichtplan auf der Planzeichnung (Teil A)) darf die Oberkante der Gebäude maximal 12,00 m über der vorhandenen mittleren Geländeoberfläche von 31,00 über NN liegen (§ 18 BauNVO).

1.8 Im Mischgebiet (Gebiet B) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 14 (siehe Übersichtplan auf der Planzeichnung (Teil A)) dürfen abweichend vom Text (Teil B), Ziff. 2.2.1 (B-Plan Nr. B 14), Baulinien und Baugrenzen um bis zu 1,50 m über- oder unterschritten werden (§ 23 BauNVO).

1.9 Ist entfallen

2.0 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14(1) BauNVO sind im Mischgebiet (Gebiet A) außerhalb der überbauten Grundstücksflächen unzulässig (§ 23 BauNVO).

3.0 Für die in der Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 gem. § 9(1)25a BauGB anzupflanzenden Gehölze sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

Nadel (Corylus avellana), Schiele (Prunus spinosa), Halbhuche (Carpinus betulus), Hirsbären und Strohbeeren (Rubus idaeus und struthocarpus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hundrose und beharte Rose (Rosa canina und tomentosa), Schneeball (Viburnum opulus), Melandier (Gaultheria nigra und racemosa), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Weißdorn (Crataegus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Erle (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre), Heckenröschen (Lonicera).

Als Einzelbäume im Straßensaum sind Eichen (Quercus robur) in Form Schaufenster darf breiter als 3,5 m sein und zwischen den einzelnen Fenstern sind Mauerwerkpfeiler von mindestens 0,24 m Breite anzuordnen.

* Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtbereiche ist eine Begrünung bis max. 0,70 m zulässig. Einzelbäume mit Höchststamm sind davon ausgenommen.

3.1 Alle Stellplatzanlagen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 14 sind mit Bäumen, Sträuchern und Hecken gem. o.g. Pflanzliste zu begrünen (§ 9(1)25a BauGB). Dabei sind folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

- Innerhalb verspiegelter Flächen muß eine mindestens 8 m² große unverspiegelte Baumstammfläche freibleiben.

3.2 Die Fassaden der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Parkpalette und der Blockheizkraftwerke sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 9(1)25a BauGB).

Fassaden- und Parkpalette im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 14 sind mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Die Kletterpflanzen sind dauerhaft zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 9(1)25a BauGB).

3.3 Flächenhöher im Baugbiet E im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 14 (siehe Übersichtplan auf der Planzeichnung (Teil A)) sind zu begrünen (§ 9(1)25a BauGB).

3.4 Der in der Planzeichnung (Teil A) der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 14 festgesetzte Gehölzbestand ist als Mindestbestand anzulegen und zu erhalten. Es ist eine Wahl pro Jahr zulässig (§ 9(1)20 BauGB).

3.5 In dem Baugbiet D und E im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 14 (siehe Übersichtplan auf der Planzeichnung (Teil A)) sind innerhalb der Baugbietfläche außerhalb der überbauten Grundstücksflächen die Herstellung befestigter Flächen wie z.B. Stellplätze, Landeplätze mit Auslauf unterirdischer Golektrokanäle unzulässig. Sie sind als private Grünflächen mit Baum-, Busch- oder Strauchgruppen zu gestalten (§ 9(1)20 BauGB).

3.6 Am nördlichen Rand des Baugbietes C im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 14 (siehe Übersichtplan auf der Planzeichnung (Teil A)), an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche, soll eine offene Graben zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers des Baugbietes C angelegt werden, soweit es entsprechend der Untergrundverhältnisse nicht durch den jeweiligen Baugrundstück verortet werden kann. Der Graben ist auf den dem Baugrundstück zugewandten Seite mit Erden und Weiden zu begrünen (§ 9(1)20 BauGB).

3.7 Innerhalb von öffentlichen Grünflächen dürfen keine im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 14 (siehe Übersichtplan auf der Planzeichnung (Teil A)) sind in westerrgangenen Belag herzustellen (§ 9(1)20 BauGB).

3.8 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9(1)24 BauGB festgesetzten Bereiche, im Geltungsbereich des 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 14, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Den in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Lärmpegelbereichen sind die entsprechenden Anforderungen nach § 19(9) BauNVO zu entnehmen. Die Grundfeststellung soll vorzuzugewandt sein, damit das ständige Aufenthalt dienende Räume nicht zu dem Fronten hin angeordnet werden. Für die Schallschutzmaßnahmen sind, wenn diese in Verbindung mit schallschlüssigen Lüftungsanlagen erforderlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. Juli 1991. Die erteilte Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Entwurf der 2. Änderung des Ursprungsplan Nr. B 14, 2. Änderung ersetzt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist entsprechend dem Beschluß der Gemeindevertretung durch vierzehntägigen Aushang vom 28. Dezember 1992 bis zum 11. Januar 1993 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 08. Juli 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 16. Febr. 1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21. Juli 1993 in der Zeit von 22.00 Uhr bis 2.00 Uhr des Diensttages nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeitung Stormarner Tagblatt am 13. Juli 1993 erteilbar bekannt gemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. Okt. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26. Okt. 1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschlüssen der Gemeindevertretung vom 26. Okt. 1993 gebilligt.

8. Der katastermäßige Bestand am 21. Juli 1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

9. Der katastermäßige Bestand am 21. Juli 1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

10. Zur Bewältigung des Rechtsverfahrens ist der am 26. Oktober 1993 als Sitzung beschlossene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. April 1994 geändert worden.

11. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Dabei haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung erneut in der Zeit von 18. September bis zum 28. Oktober 1995 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09. September 1995 in der Zeitung Stormarner Tagblatt erteilbar bekannt gemacht worden.

12. Die geforderte Verfügung von einem Rechtsverfall wurde durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 26. März 1996 bekräftigt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. März 1996 geprüft. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 27. 06. 97, Az. 6022-63/96 (B14-2) erklärt, daß der geforderte Rechtsverfall nicht vorliegt.

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgesetzt.

14. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bebauungsplanung von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 37 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 14, 2. Änderung festgelegt. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Verfügung vom 27. 06. 97, Az. 6022-63/96 (B14-2) erklärt, daß der geforderte Rechtsverfall nicht vorliegt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2535), insbesondere durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 2364) sowie nach § 42 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. S. 44) ist der Landrat des Kreises Stormarn am 24. Februar 1993 (GVBl. S. 44) zur Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB im Geltungsbereich des § 182 Abs. 1 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn, in Person des Herrn Dr. J. Clausen, Amtsstelle: Gebiets-Landratsamt Langenköppl für das Gebiet südlich der Hamburger Straße (B 14), nordöstlich des 1-Bahnhofes "Langenköppl", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erklärt.

1. Am 14. Mai 1997
Bürgermeister

2. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

3. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

4. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

5. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

6. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

7. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

8. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

9. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

10. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

11. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

12. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

13. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

14. Am 18. Aug. 1997
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 14, 2. ÄNDERUNG "LANGENKOPPEL"

FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 434), NORDÖSTLICH DES U-BAHNHOFES "HOISBÜTTEL"

ENTWURF DATUM: 28.10.1993 / 21.02.1994

BEARBEITER: J. CLAUSSON

REDAKTION: BAUM + PARTNER