

SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

Für den Bereich: des ehemaligen Betonwerkes, östlich der Hamburger Straße und nördlich der Kleingärten am Bültenberg

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3787)



LAGE- UND HÖHENPLAN
Gemarkung: Holzlützel
Flur: 6
VERMESSUNGSGRUNDLAGE
Katasterbestand durch:
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
M.Eng. Steve Wepchmann
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Große Straße 27-29
22926 Ahrensburg
Telefon 04102 / 51750

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
FH 11,0m	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	maximale Firsthöhe	§ 16 BauNVO
z.B. GR = 350 m ²	maximale Grundfläche	§ 16 BauNVO
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
⊕	Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)	§ 18 BauNVO
z.B. +32,00 m NHN	(gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2)	
z.B. 4 WE	max. zulässige Wohneinheiten pro Gebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
o	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Straßenbegrenzungslinie	
priv.	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
TZ	Technikzentrale	
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
z.B. ☒	Flächen und Maßnahmen zum Lärmschutz (gem. textl. Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)	
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
○	Bäume, anzupflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Müllsammelstelle

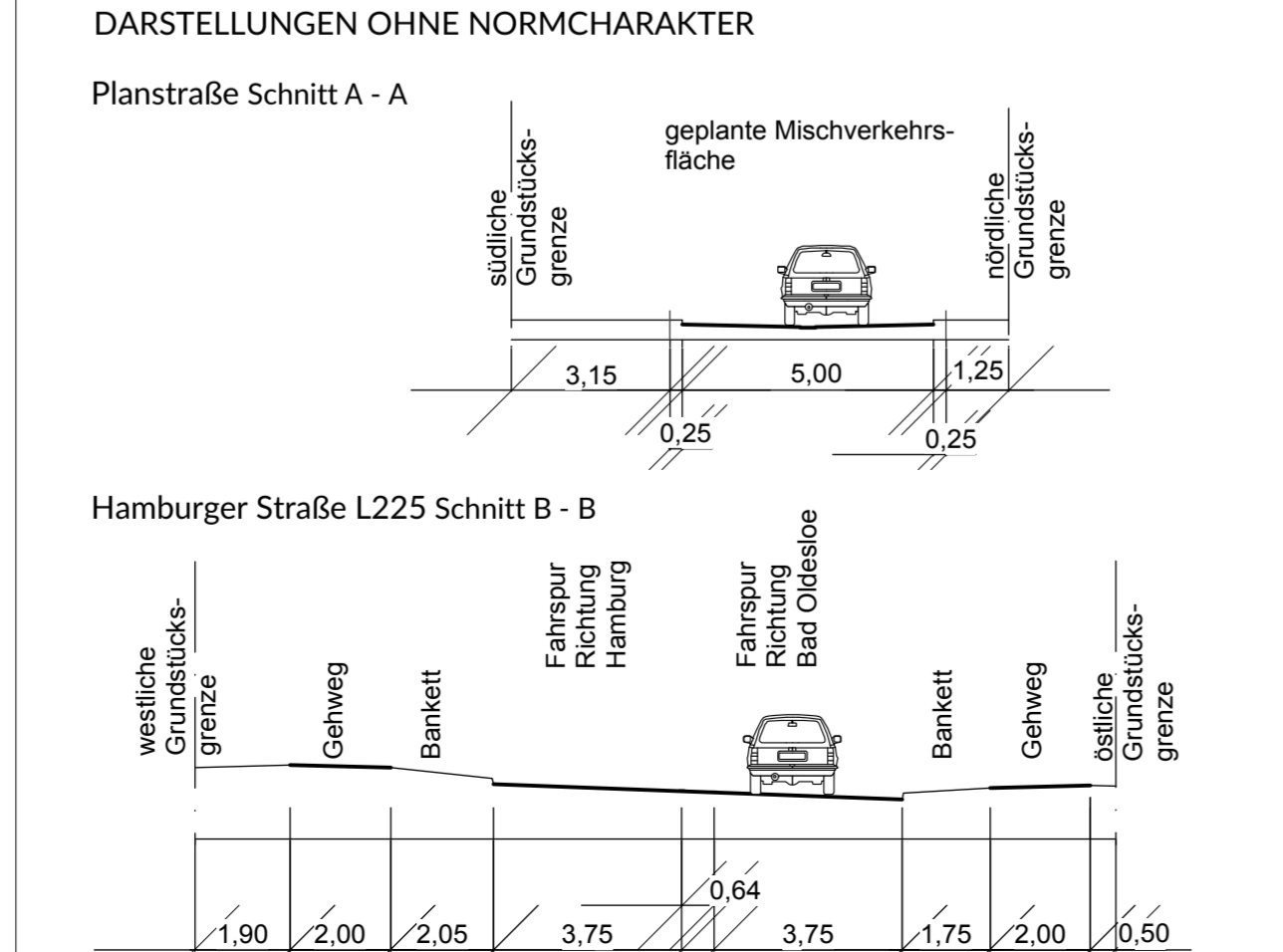
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone (AV) Anbauverbotszone 20m § 9 Abs. 2 FStrG
 Sichtdreiecke § 9 Abs. 2 FStrG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen
 z.B. 22/12
 Flurstücksbezeichnung
 Vorhandene Gebäude
 Entfallende Gebäude
 Böschung
 öffentliche Parkplätze
 Straßenquerschnitt
Alle Maße sind in Meter angegeben

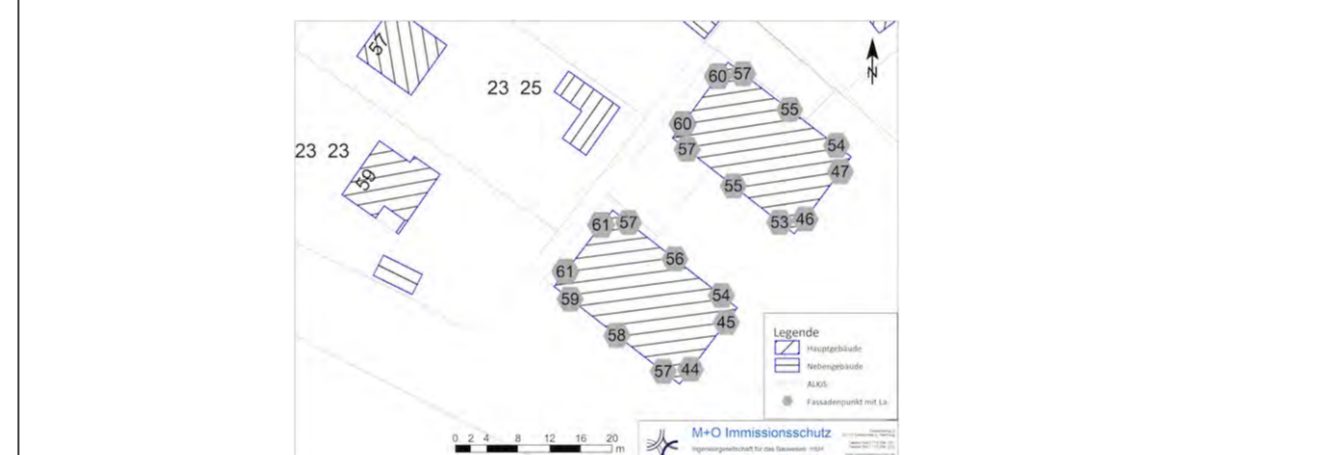
STRABENQUERSCHNITTE M 1:150



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) sind die in den überbaubaren Flächen festgesetzten Höhenbezugspunkte. Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 BauNVO)
 2.2 Die festgesetzte Firsthöhe kann durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 3.0 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 3.1 Im Bereich der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- 4.0 Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen zum Schutz des randlichen Baumbestandes sind keine Versiegelungen und Flächenbefestigungen zulässig.
- 5.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)



- Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 in den mit (A) und (B) gekennzeichneten überbaubaren Flächen im Teil A Planzeichnung errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (La) kann der obigen Abbildung entnommen werden.
- Für den Schlaf dienende Räume auf den mit (A) + (B) gekennzeichneten überbaubaren Flächen im Teil A Planzeichnung sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.
- Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
 6.1 Für die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind mittelkronige Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm, mind. 20 cm Stammumfang zu verwenden.
 6.2 Die Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 6.3 Die Stellplatzanlagen sind durch eine geschnittene Laubgehölzhecke mit einer Wuchshöhe von 0,80 m - 1,20 m einzufassen.
 6.4 Die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbinding festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen eines oder mehrerer Ersatzbäume als Hochstamm in gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 20 cm Stammumfang zu pflanzen.
 6.5 Der innerhalb der privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzten vorhandene Gehölzbestand ist nach Umfang und Charakter zu erhalten. Pflegemaßnahmen und die Entnahme von nicht geschützten Bäumen im Zuge der Böschungssanierung sind zulässig. Entsprechende Nachpflanzungen sind durch standortgerechte und heimische Laubgehölze vorzunehmen.

7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Fassaden**
 Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:
 • rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk
 • helle Putzfassaden (mit einem Remissionswert ≥ 70 %)
- Dächer**
 • Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 45° zulässig.
 • Für die Dachflächen der Hauptgebäude ist nur ein roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Farbton zulässig. Es ist nur eine einheitliche Dachfarbe zulässig. Anlage der solaren Energiegewinnung sind zulässig soweit sie bündig mit der Dachfläche sind. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- Dachbegrünung**
 Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- Eingrünung**
 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- Hinweise**

- Baumschutz**
 • Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4).
 • Bei zulässigen Baumaßnahmen wie Abgrabung, Versiegelung, Sanierung und Neugestaltung der Böschung oder Leitungsverlegung im Kronenbereich zu erhaltender Bäume und der privaten Grünfläche sind baumerhaltende Maßnahmen (Wurzelschutzbrücken, saugende Schachtungsverfahren, wurzelchonende Verdichtung, Wurzelvorhänge und dgl.) nach Angabe eines hinzuzuziehenden Baumgutachters durchzuführen.
- Artenschutz**
 • Abrissarbeiten von Gebäuden sind zum Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten und potenziellen Fledermaus-Sommerquartieren nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.11. eines Jahres zulässig bzw. innerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Besatz bzw. Brut- und Aufzuchtaktivitäten.
 • Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Erfüllung der ökologischen Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang für die Rauchschnalbe:
 • Fachgerechte Anbringung von 10 windgeschützten Kunstnestern in einem herzustellenden, frei anfliegbaren Unterstand.
 • Auf dem Gelände der Grundschule Bültenberg ist die Errichtung eines Unterstandes für Rauchschnalben einer Größe von mind. 5 x 2 m und mindestens 2,75 m Höhe vorzunehmen.

- Ordnungswidrigkeit**
 Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die textlichen Festsetzungen 7.0 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis / durch Abdruck in der Zeitung / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Der Bauausschuss hat am 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 haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Zeitung Nr. ... / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am unter www. de ins Internet eingestellt.
 Ammersbek, den Siegel
 Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 Ammersbek, den Siegel
 Bürgermeister

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

Ahrensburg, den

 Öffentl. bestl. Verm.-Ing.

 9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Ammersbek, den Siegel

 Bürgermeister

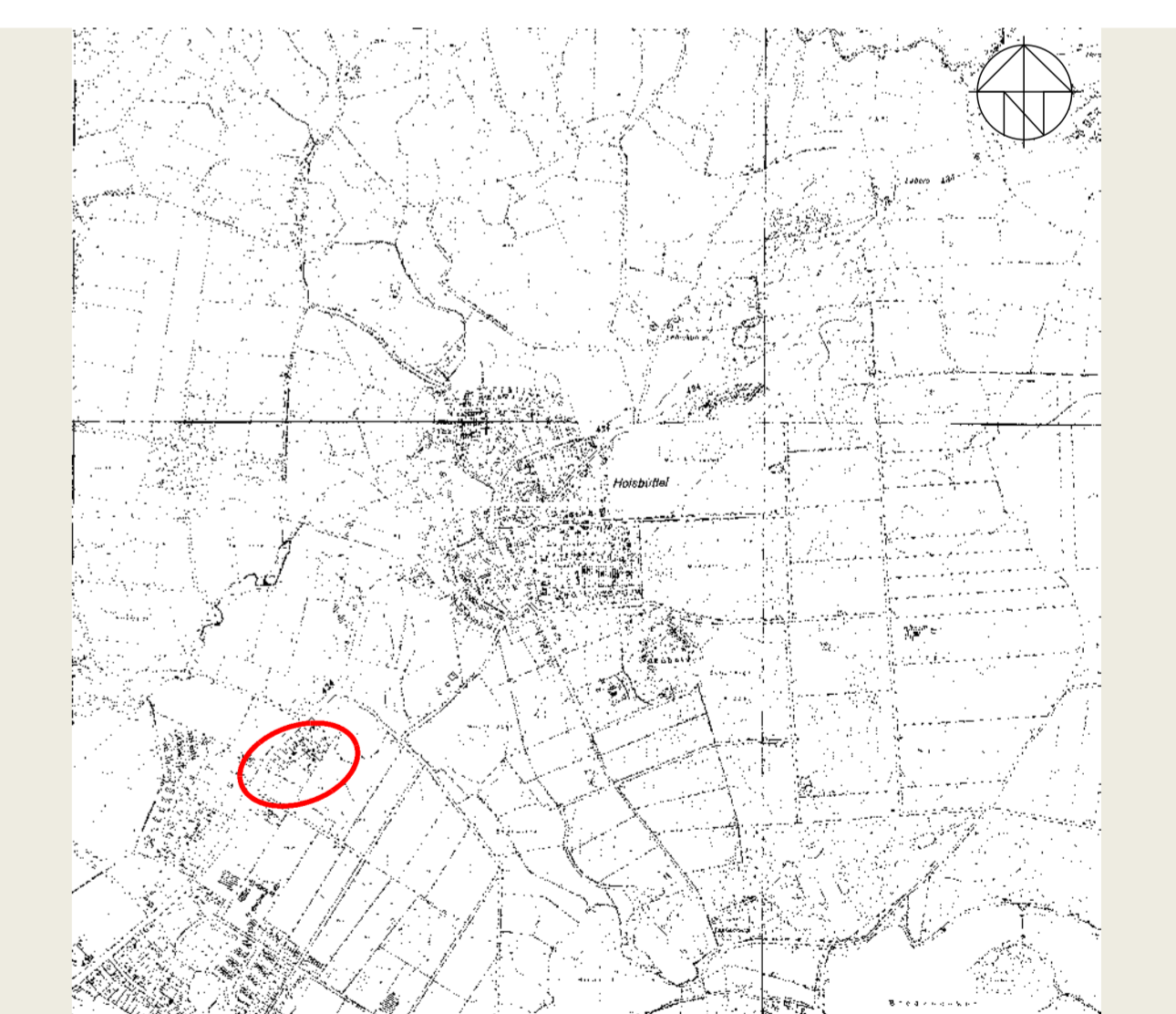
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt und die Internetseite, auf der der Plan zentral und auf Dauer verfügbar ist, ist durch Abdruck in der Zeitung Nr. / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am unter www. de bekannt gemacht 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 in Kraft getreten.

Ammersbek, den Siegel

 Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, für den Bereich: "des ehemaligen Betonwerkes, östlich der Hamburger Straße und nördlich der Kleingärten am Bültenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

Für den Bereich:
 des ehemaligen Betonwerkes, östlich der Hamburger Straße
 und nördlich der Kleingärten am Bültenberg