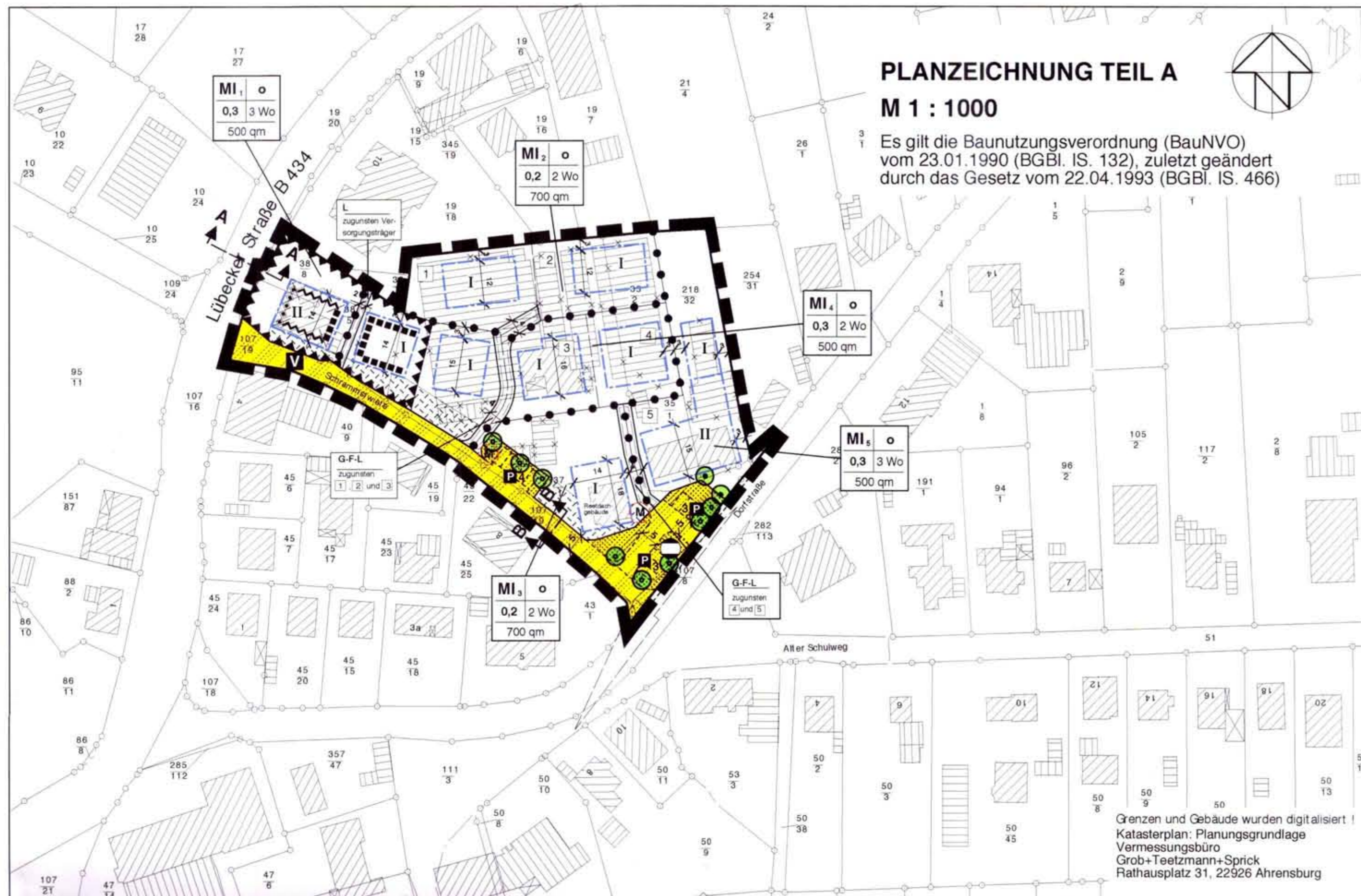


SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 10, 1. ÄNDERUNG

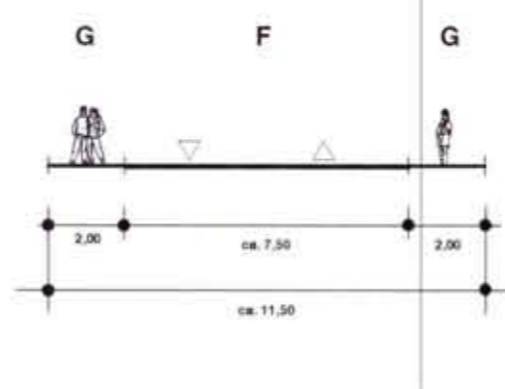


STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

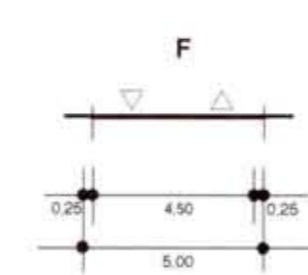
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

F = Fahrbahn
G = Gehweg

SCHNITT A - A Lübecker Straße (B 434)



SCHNITT B - B Schrammstwierte



TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)
- Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2.0 Grundstücksgröße § 9 (1) 3 BauGB

Das bestehende Flurstück 35/1, dessen Größe unter dem festgesetzten Maß liegt, ist von der Regelung der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen.

3.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von jeder Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nach Landesrecht genehmigungsfreie Anlagen unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit es sich um Anlagen mit einem Volumen von max. 20 Kubikmeter handelt.

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

- Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nur im für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Zugangsbereichen erforderlichen Maß zulässig. Die befestigten Flächen, einschließlich der Fußwege, sind in versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
- Das über Dachflächen und sonstigen befestigten Oberflächen auf privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.
- Im öffentlichen Straßenraum sind bei der Anpflanzung von Bäumen standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

5.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige Vorkehrungen § 9 (1) 24 BauGB

- An Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III, IV und V zugeordnet sind, sind Außenbauteile gemäß der DIN 4109 auszubilden.
- Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den zur B434 orientierten Fronten der ersten Baureihe (Flurstück 38/8) unzulässig. An der zur B434 orientierten Front der zweiten Baureihe sowie den Seitenfronten der ersten und zweiten Baureihe sind sie mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.
- Außenwohnbereiche der ersten Baureihe zur B434 (Flurstück 38/8) sind im Bereich der straßenabgewandten Front (Ostseite) anzuordnen.

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

- Die Gebäude sind als Verblendbauten mit roten und braunen Vormauerziegeln zu errichten.
- Es sind nur geneigte Dächer mit 30 - 48 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben sind in einer Breite von max. 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche zulässig. Soll an bestehende Gebäude, die eine andere Dachneigung als 30 - 48 Grad haben, angebaut werden, so kann gem. § 31 (1) BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde die vorhandene Dachneigung übernommen werden, sofern die unter Ziffer 6.4 festgesetzten Firsthöhen nicht überschritten werden.
- Garagen und Nebenanlagen haben sich in Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf max. 8,50 m, die der zweigeschossigen Gebäude max. 12 m über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen.
- Die Sockelhöhe darf max. 50 cm über der maßgebenden Erschließungsstraße liegen. Der Sockel ist definiert als Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- Als Einfriedung sind Holzzaune, 1,0 m hoch oder lebende Hecken mit eingrünem Maschendrahtzaun, 1,0 m hoch zulässig.
- Hecken sind in einem Abstand von mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 11.04.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.04.2000 bis 04.05.2000 als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2000 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 31.01.2000 bis 02.03.2001 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 23.01.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Ammersbek, den 26.4.02



Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 11.07.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ammersbek, den 11.07.2001



Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ammersbek, den 26.4.02



Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.05.2001 bis zum 22.06.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.05.2001 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ammersbek, den 26.4.02



Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ammersbek, den 26.4.02



Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.07.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

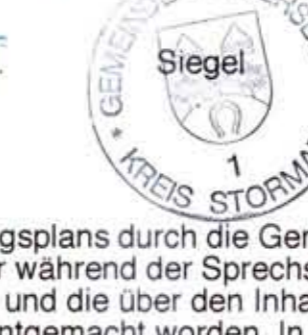
Ammersbek, den 26.4.02



Bürgermeister

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

Ammersbek, den 26.4.02



Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.4.02 ortsüblich 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 01.11.02 in Kraft getreten.

Ammersbek, den 02.5.02



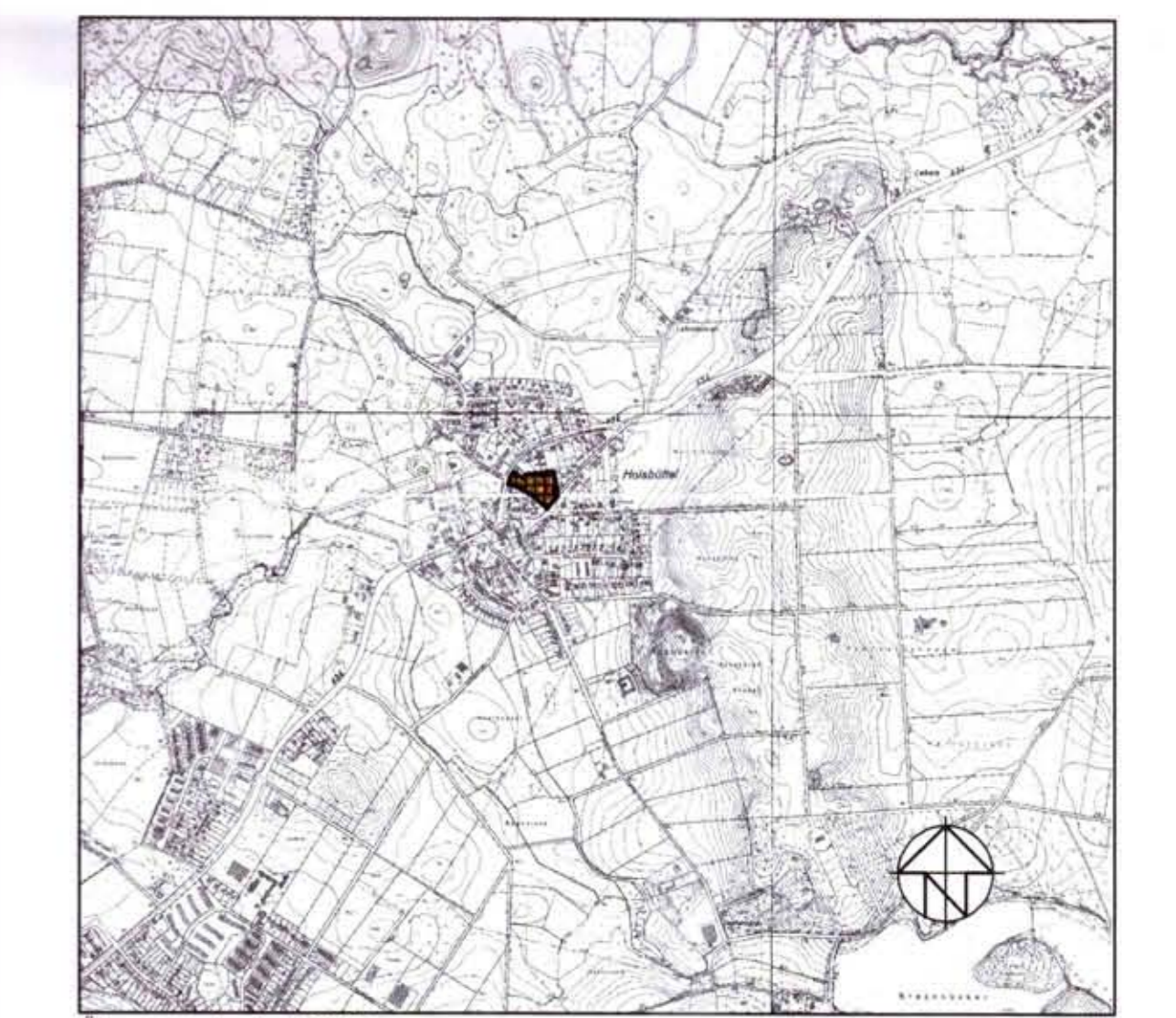
Bürgermeister

HINWEIS

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt zusätzlich die Satzung der Gemeinde Ammersbek zum Schutze des Baumbestandes vom 05.11.83.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.07.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. B 10, 1. Änderung für das Gebiet: Im Dorfe Hoisbüttel, Flurstücke 38/8, 38/5, 37/1, 35/1, 35/2, 218/32 sowie 107/19 (Schrammstwierte), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. B 10, 1. ÄNDERUNG



FÜR DAS GEBIET:
Im Dorfe Hoisbüttel,
Flurstücke 38/8, 38/5, 37/1, 35/1, 35/2, 218/32
sowie 107/19 (Schrammstwierte)

Endgültige Planfassung
17.07.2001

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. MI ₁	Mischgebiete, mit Nummerierung § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Römische Zahl	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
Dezimalzahl	Grundflächenzahl § 16 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise § 22 BauNVO
---	Baugrenzen § 23 BauNVO
z.B. 500qm	Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB
Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün
---	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
P	hier: öffentliche Parkplätze
V	Verkehrsberuhigter Bereich
Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
○	Gasregelstation
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a+25b BauGB
○	Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
○	Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
1 bis 5	Nummerierung der begünstigten Anlieger

Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

M Mülltonnenstellplatz, zugunsten der über G-F-L erschlossenen Anlieger 1 bis 5

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen Vorgartenflächen (siehe Text Teil B Nr. 3.0)

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche, LPB)

LPB III
LPB IV
LPB V

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

z.B. 5
Bemaßung in Metern

z.B. 218/32
Flurstücksbezeichnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- Vorhandene Flurstücksgrenzen

--- Vorgesehene Grundstücksgrenzen

--- Künftig fortfallende Gebäude

--- Vorhandene Gebäude

--- Sichtdreieck

Alle Maße sind in Meter angegeben