

# SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

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

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

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



**LAGE- UND HÖHENPLAN**  
Gemarkung: Heidebitten  
Flur: 6  
Flurstück: 229, 2212  
**VERMESSUNGSGRUNDLAGE**  
Katasterbestand durch:  
Dipl.-Ing. Karsten Sprick  
M.Eng. Steve Wichmann  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Große Straße 27-29  
22626 Ammersbek  
Telefon 04102 / 51750

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

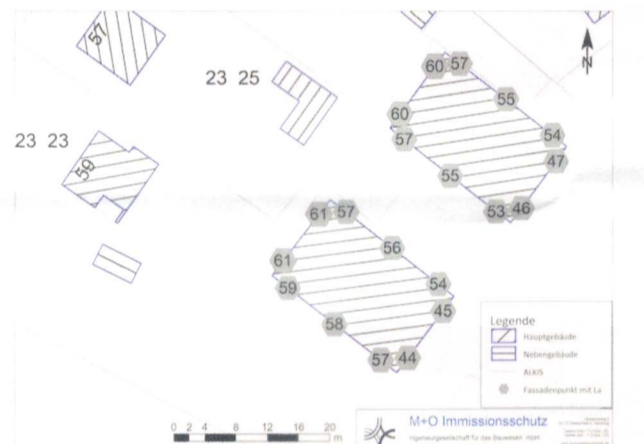
|                              |   |                            |
|------------------------------|---|----------------------------|
| <b>WA</b>                    | Art der baulichen Nutzung   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB     |
|                              | Allgemeines Wohngebiet  | § 4 BauNVO                 |
|                              | <b>Maß der baulichen Nutzung</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB     |
| FH 11,0m                     | maximale Firsthöhe  | § 16 BauNVO                |
| z.B. GR = 350 m <sup>2</sup> | maximale Grundfläche  | § 16 BauNVO                |
| <b>II</b>                    | 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     |
| <b>o</b>                     | <b>Bauweise und Baugrenzen</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB     |
|                              | offene Bauweise   | § 22 BauNVO                |
|                              | Baugrenzen  | § 23 BauNVO                |
| <b>o</b>                     | <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB    |
|                              | Straßenverkehrsfläche   |                            |
| <b>M</b>                     | besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  |                            |
|                              | Straßenbegrenzungslinie   |                            |
| <b>priv.</b>                 | <b>Grünflächen</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB    |
|                              | private Grünfläche  |                            |
| <b>TZ</b>                    | <b>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen</b>  | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB    |
|                              | Technikzentrale   |                            |
| <b>GSt</b>                   | Gemeinschaftsstellplätze  |                            |
|                              | <b>Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>  | § 9 (1) 24 BauGB           |
| z.B. <b>A</b>                | Flächen und Maßnahmen zum Lärmschutz (gem. textl. Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)  |                            |
| <b>o</b>                     | <b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> | § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB |
| <b>o</b>                     | Bäume, anzupflanzen   | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB   |
| <b>o</b>                     | 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   |                                       |
| <b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>         |  |                                       |
|   | Anbauverbotszone (AV)  | Anbauverbotszone 20m § 9 Abs. 2 FStrG |
|   | Sichtdreiecke  | § 9 Abs. 2 FStrG                      |
| <b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> |  |                                       |
|   | Vorhandene Flurstücksgrenzen   |                                       |
| z.B. 22/12                              | Flurstücksbezeichnung  |                                       |
|   | Vorhandene Gebäude   |                                       |
|   | Entfallende Gebäude  |                                       |
|   | Böschung   |                                       |
|   | öffentliche Parkplätze   |                                       |
|   | Straßenquerschnitt   | Alle Maße sind in Meter angegeben     |
| <b>STRAßENQUERSCHNITTE M 1:150</b>      |  |                                       |
| DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER        |  |                                       |
| Planstraße Schnitt A - A                |  |                                       |
|   |  |                                       |
| Hamburger Straße L225 Schnitt B - B     |  |                                       |
|   |  |                                       |

## 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. (§ 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.)



- 5.1 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.
- 5.2 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 vorzuziehen.
- 5.3 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 Laubbäume 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 Erhaltungsbindung 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 festgesetzte 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 Schachungsverfahren, wurzelschonende 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 Rauchschwalbe:
    - Fachgerechte Anbringung von 10 windgeschützten Kunstnestern in einem herzustellenden, frei anfliegabaren Unterstand.
    - Auf dem Gelände der Grundschule Bütenberg ist die Errichtung eines Unterstandes für Rauchschwalben einer Größe von mind. 5 x 2 m und mindestens 2,75 m Höhe vorzunehmen.
- Externe Kompensationsmaßnahme**
- Für die Entwidmung von Knicks in einer Länge von insgesamt 170 m an der Grenze des Plangeltungsbereiches erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn ein externer Ausgleich im Verhältnis von 1:1. Die Knickneuanlagen befinden sich in der Gemeinde Kisdorf, Gemarkung Kisdorf, Flur 11, Flurstück 39/2. Mit Bescheid vom 27.07.2017 (AZ: 670022.8540.1503.17-0002) hat der Kreis Segeberg als untere Naturschutzbehörde die Anlage für diese Fläche für das Ökokonto genehmigt: Es handelt sich um anteilig 82 lfm Knick-Neuanlagen mit Wall und 88 lfm ohne Wall. Der Knick ist bereits erstellt und von der UNB Segeberg abgenommen. Die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten dieser Maßnahmen wird auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Investor geregelt.
- 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 26.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 23.01.2018.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.08.2018 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2019 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 01.04.2019 bis 02.05.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 22.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.ammersbek.de](http://www.ammersbek.de) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ammersbek, den 21.10.2020 Siegel

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 20.08.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
Ammersbek, den 17.09.2020 Siegel
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.09.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Ammersbek, den 21.10.2020 Siegel
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Ammersbek, den 21.10.2020 Siegel
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 im Stormarer Tageblatt am 23.10.2020 und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am 21.10.2020 unter [www.ammersbek.de](http://www.ammersbek.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 mit ihm am 23.10.2020 in Kraft getreten.  
Ammersbek, den 23.10.2020 Siegel

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, für den Bereich: "des ehemaligen Betonwerkes, östlich der Hamburger Straße und nördlich der Kleingärten am Bütenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**SATZUNG DER GEMEINDE AMMERSBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

**3. Ausfertigung**

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

Endgültige Planfassung  
08.09.2020 (Gemeindevertretung)

040 - 44 14 19  
Grammaringweg 69  
22087 Hamburg  
**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**  
entwickeln und gestalten