

## **Textliche Festsetzungen (Teil B) – ENTWURF**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787),

### **Präambel**

**Aufgrund § 10 Baugesetzbuch sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ammersbek vom ..... folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 für das Gebiet südwestlich Georg-Sasse-Straße und südöstlich der Hamburger Straße sowie nordöstlich der U-Bahn-Trasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B14 sowie der 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 für die Flurstücke 50/52; 50/32; 50/29; 50/35; 50/39; 50/51; 55/8; 55/45; 55/46; 55/50 sowie 50/54 überlagert.

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB, BAUNVO UND LANDESBAUORDNUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 6 BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (6) und § 6a BauNVO)**

Das Flurstück 50/32 sowie Teile der Flurstücke 50/29 und 50/35 werden gemäß § 6a BauNVO als Urbane Gebiete festgesetzt.

Teile des Flurstückes 50/39 werden gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5) und (6) sowie § 6a (3) BauNVO:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen), ausgeschlossen. Ausnahmen hiervon sind nicht zulässig.

##### **1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16, BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO über die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen definiert.

Die maximalen Grundflächen der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:

**MU1:** max. 2.400 qm

**MU2:** max. 150 qm

**MU3:** max. 500 qm

**SO:** max. 1.400 qm

### 1.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wie folgt festgesetzt.

**MU1:** I-III Vollgeschosse (siehe Planzeichnung)

**MU2:** I Vollgeschoss

**MU3:** III Vollgeschosse

**SO:** IV Vollgeschosse

### 1.4 Begrenzung der Gebäudehöhe (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (in Meter über Normal-Null) werden gemäß § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO wie folgt festgesetzt.

**MU1:** siehe Planzeichnung

**MU2:** max. 34,00m üNN

**MU3:** max. 46,50m üNN

Die zulässige Gebäudehöhe in den Teilgebieten MU1 bis MU3 darf für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise um bis zu 50 cm überschritten werden.

**SO:** max. 41,00m üNN

Die zulässige Gebäudehöhe im Teilgebiet SO darf für untergeordnete Bauteile wie bspw. Treppenhäuser ausnahmsweise um bis zu 3,00m überschritten werden.

### 1.5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes muss auf folgenden Bezugshöhen liegen:

**MU1:** 28,50m üNN

**MU2:** 28,75m üNN

**MU3:** 29,60m üNN

**SO:** 30,00m üNN

Die Höhen für die OKFFEG dürfen geringfügig um bis zu 50 cm über- bzw. unterschritten werden.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.M. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO wie folgt festgesetzt:

**MU1:** geschlossene Bauweise und abweichende Bauweise

Die Abweichung der Bauweise für **MU1** besteht in der Unterschreitung des seitlichen Grenzabstandes nach Osten in Richtung Flurstück 50/35 auf bis zu 3,00 Meter.

**MU3:** geschlossene Bauweise

**MU2** und **SO:** offene Bauweise

Im in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich zur Ausbildung einer Arkade muss die Flucht der Fassade des Erdgeschosses gegenüber der Flucht des Obergeschosses um min. 2,50m zurücktreten.

### **3. Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 50 LBO S-H**

Die Unterbringung von Stellplätzen ist in den Teilgebieten **MU1** und **MU2** ausschließlich in Tiefgaragen in dem dafür vorgesehenen Bereich (Tg) zulässig.

Die Unterbringung von Stellplätzen für das Teilgebiet MU3 ist in dem Parkhaus im Teilgebiet **SO** vorzusehen.

### **4. Sonstige Festsetzungen**

#### **4.1 Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neubauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

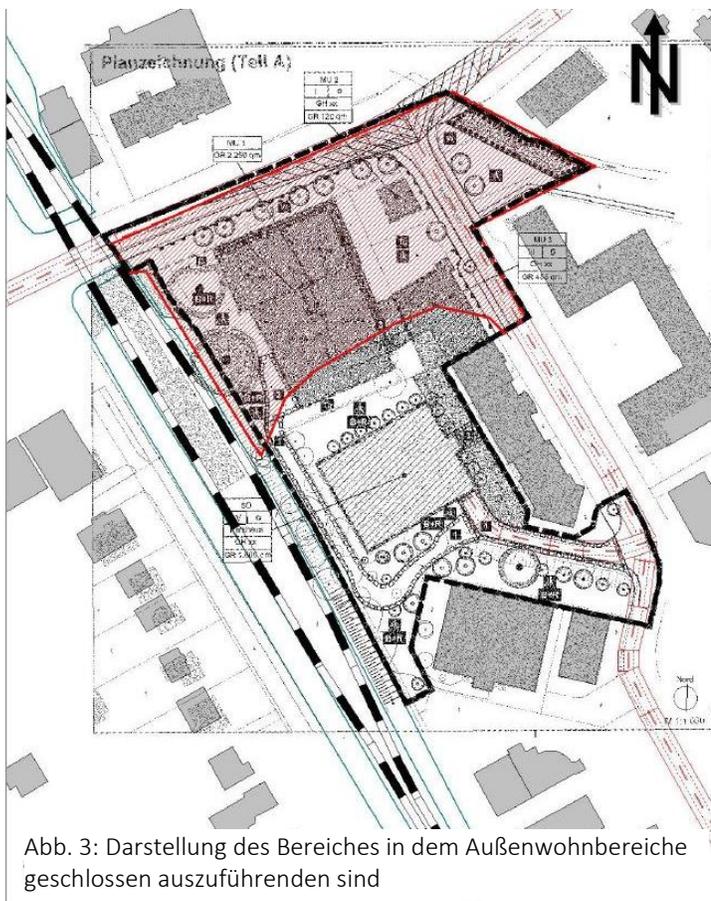
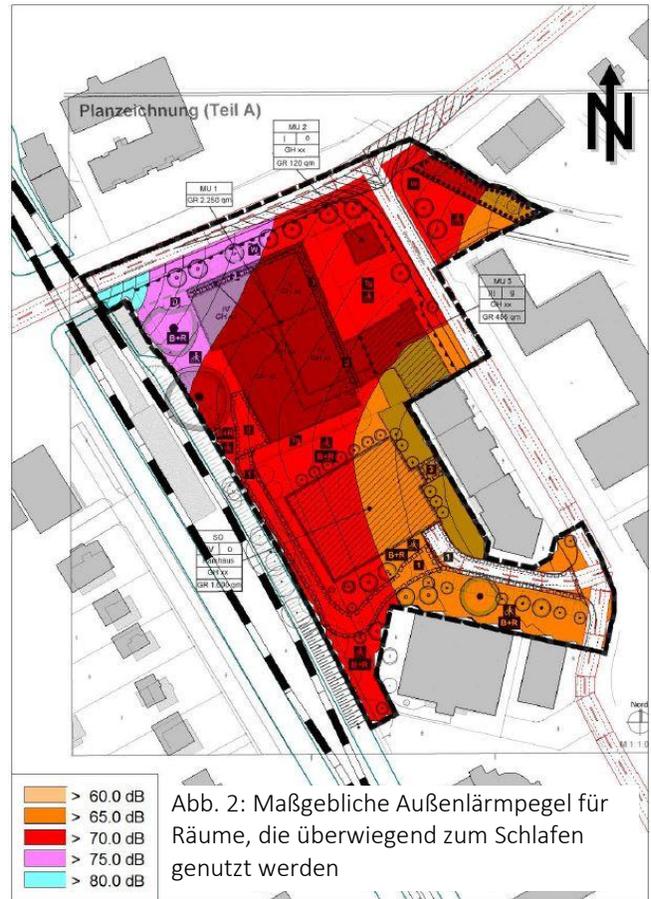
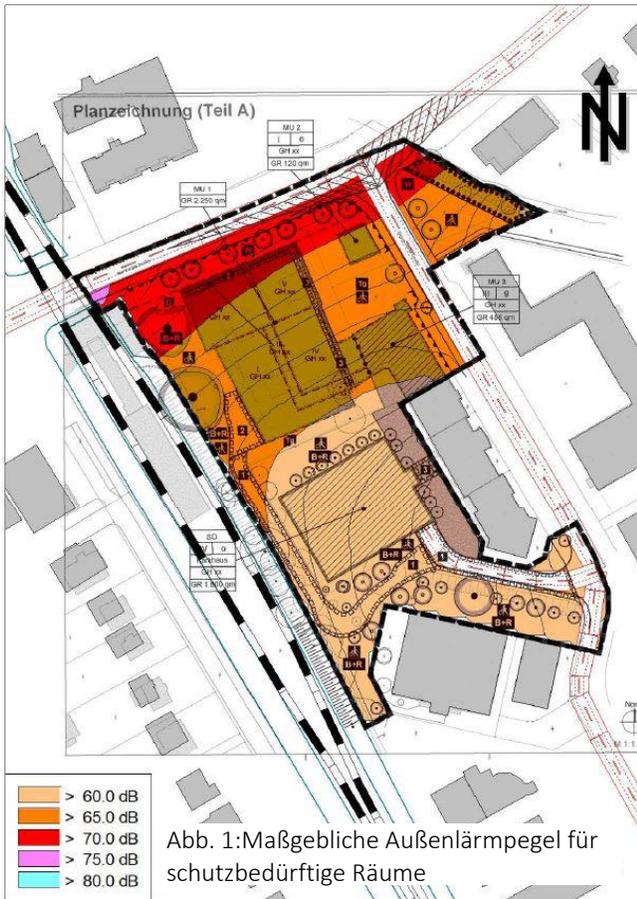
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicher-gestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Geplante Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den von Überschreitungen des Orientierungswertes um mehr als 3 dB(A) betroffenen Bereichen dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsprognose erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasung nicht mehr als 3 dB(A) über dem Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags liegt. Alternativ können diese baulichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



#### **4.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung (§ 9 (14) BauGB)**

Das im Freigefälle anfallende Schmutzwasser ist zu sammeln und dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hamburger Straße an der Hochbahn Haltestelle Hoisbüttel zuzuleiten.

Aufgrund der unklaren Bestandssituation, der Lage und Dimension der Schmutzwasserleitung ist diese anhand eines Aufmaßes und einer TV-Untersuchung zu prüfen und für eine mögliche spätere Nutzung zu untersuchen.

Regenwasser ist entsprechend der Empfehlungen aus dem Entwässerungskonzept zu sammeln und gedrosselt an die Vorflut abzugeben.

### **B. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) NR. 15, 20 & 25 BAUGB**

#### **5.1 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

Die festgesetzten Altbaumbestände (Linde, Buche) ist mit dem Bauantrag ein Baumschutzplan mit Angabe der spezifischen Schutzmaßnahmen während der Abrissarbeiten, des Baubetriebs sowie im Endzustand vorzulegen. Die hochbaulichen und tiefbaulichen Maßnahmen im Umfeld der Bäume sind baumgutachterlich zu begleiten. Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Zu sonstigen zu erhaltenden Gehölzen sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ausnahmen können bei baumgutachterlicher Begleitung zugelassen werden.

Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

#### **5.2 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

Für Baumpflanzungen innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

Die Standorte der festgesetzten Baumpflanzungen können im Hinblick auf die Gestaltung um bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- a) straßenbegleitende Bäume und Ersatzpflanzungen Buche: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 25-30 cm Stammumfang
- b) sonstige Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
- c) Knickergängung: Sträucher 2 x verpflanzt, 60 100 cm, eine Pflanze je 1,5 qm.

Nicht genutzte Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

#### **5.3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 84 LBO S-H  
IN VERBINDUNG MIT § 9 BAUGB

6. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO SH**

6.1 **Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B14 für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen in den Teilgebieten **MU1**, **MU2** und **MU3**.

6.2 **Dächer**

Für die Teilgebiete **MU1** und **MU2** gelten folgende Festsetzungen zu den Dächern:

Im südöstlichen Bereich des Teilgebietes **MU1** sind Dächer ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 48° zulässig. Diese sind an die Geometrie und Farbgebung des benachbarten Gebäudes auf dem Flurstück 50/35 anzupassen.

In den übrigen Bereichen des Teilgebietes **MU1** sowie im Teilgebiet **MU2** sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig.

Nicht genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik, Solarthermie) und Dachbegrünung sind verträglich miteinander zu kombinieren. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Für das Teilgebiet **MU3** gelten folgende Festsetzungen zu den Dächern:

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 48° zulässig.

6.3 **Fassadengestaltung**

Für die Teilgebiete **MU1** und gelten folgende Festsetzungen zu der Fassadengestaltung:

Die Fassaden der Vollgeschosse des Hauptgebäudes sind in roter, brauner Verblendverkleidung (Mauerwerk oder Klinkerriemchen) in Anlehnung an die RAL Töne 3000 – 3016 (rot) und 8000 – 8025 (braun) herzustellen. Die Schmalseiten der Gebäude müssen in Farbe und Material den straßenbegleitenden Fassaden entsprechen.

Untergeordnete Teile der Fassaden der Vollgeschosse der Hauptgebäude sowie die Fassaden der Staffelgeschosse der Hauptgebäude können mit anderen Fassadenmaterialien verkleidet werden. Der Anteil dieser Verkleidungen darf maximal 15 % der gesamten Fassadenfläche betragen. Die Farbgebung ist auf die Hauptfassade abzustimmen.

Für das Teilgebiet **MU2** gelten folgende Festsetzungen zu der Fassadengestaltung:

Die Fassaden sind in Gestalt und Farblichkeit auf das Gebäude im Teilgebiet **MU1** abzustimmen.

Für das Teilgebiet **MU3** gelten folgende Festsetzungen zu der Fassadengestaltung:

Fassaden der Gebäude sind mit roten oder rotbraunen Verblendmauerwerk in Anlehnung an die RAL Töne 3000 – 3016 (rot) und 8000 – 8025 (braun) herzustellen. Die Schmalseiten der Gebäude

müssen in Farbe und Material an den straßenbegleitenden Fassaden der Georg-Sasse-Straße entsprechen.

#### 6.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind in den Bereichen **MU1**, **MU2** und **MU3** sowie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen parallel zur westlichen Plangeltungsbereichsgrenze welche unmittelbar zum Schutz des Bahndammes bzw. zu dessen Abgrenzung zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.

Die Plätze für Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen.

#### 6.5 Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen sind grundsätzlich zugelassen.

#### 6.6 Werbeanlagen

**Freistehende Werbeanlagen** sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

##### **Fest mit der Fassade verbundene Werbeträger:**

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung und unmittelbar am Gebäude bis zu einer Höhe von 500 cm über dem unmittelbar anschließenden Abschnitt des öffentlichen Gehweges zulässig. Sie dürfen fassadenwirksame Architekturteile (z.B. sichtbare tragende Konstruktionsteile, fassadengliedernde Elemente, Fenster- und Türelemente) nicht verdecken. Der Ort der Leistung ist dort, wo eine Ware oder Dienstleistung hergestellt, erbracht, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.

Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben oder mit sich bewegenden oder wechselnden Lichtzeichen oder sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind als Fensterfolien zulässig. Die Grundfolie ist in gebrochenem silbergrau-weiß zu halten. Der Anteil an farbigen Aufschriften und Logos darf maximal 50 % betragen.

Plakatwerbung und Beschriftung auf den Außen- und Innenseiten der Schaufenster dürfen nicht mehr als 50% der jeweiligen Schaufensterfläche ausmachen.

**Folgende Arten** fest mit der Fassade verbundener Werbeträger sind zulässig:

##### **MU1 und MU2:**

- a) senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeträger bzw. Hinweisschilder ausschließlich in einer maximalen Größe von 60x60 cm
- b) flächig in die Fassade integrierte Werbeträger in einer maximalen Größe von 600 x 60 cm zwischen den Fensterlaibungen maximal bündig mit der Klinkerfassade.

##### **MU3:**

flächig in die Fassade integrierte Werbeträger in einer maximalen Größe von 350 x 40 cm zwischen den Fensterlaibungen maximal bündig mit der Klinkerfassade.

#### 6.7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 3 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer unter Ziffer 6.2 bis 6.6 aufgeführten öffentlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 5 LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **7. Hinweise**

- 7.1** Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß §15 DSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Abteilung beim Kreis Stormarn ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.
- 7.2** Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollten nur insektenfreundliche Leuchtmittel Verwendung finden.
- 7.3** Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich:
- Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur vom 1.10. bis zum 28./29.2.
  - Abriss der Gebäude vom 1.12. bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger fachkundiger Begutachtung, um auszuschließen, dass sich Fledermäuse oder Vögel im Gebäude aufhalten.
- 7.4** Vorkommen von Kampfmitteln sind gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012, Anlage „Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen“ sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.
- 7.5** Die in der Planzeichnung gekennzeichneten (D) denkmalgeschützten Granitstelen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten der Bestandsgebäude sach- und fachgerecht zu entfernen und temporär durch die Gemeinde einzulagern.  
Die Granitstelen sind nach Abschluss der Bauarbeiten im Bereich der in der Planzeichnung mit dem Denkmalsymbol (D) gekennzeichneten Stelle, wieder aufzutragen.
- 7.6.** Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Ammersbek im Rathaus der Gemeinde, Am Gutshof 3, während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.