

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 – TEILGEBIET I**

Gebiet:

zwischen Gerhardstraße, Hamburgerstraße 17-27 und Innere Erschließungsstraße – Postbetriebshof –

# TEXT - TEIL B

## 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß BauNVO 1990)

### 1.1 Geschoßflächen (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

- a) In den Teilgebieten 2 und 3 ist die höchstzulässige Geschoßfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO '90 ausgewiesen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.
- b) In dem Teilgebiet 1 kann gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO '90 im Gegensatz zu den Teilgebieten 2 und 3 darüber hinaus ausnahmsweise zusätzliche Geschoßfläche im Dachgeschoß zugelassen werden.

Die zulässige Geschoßfläche errechnet sich ohne die Flächen notwendiger Garagengeschosse. § 21 a Abs. 4 Satz 1 BauNVO '90 ist anzuwenden.

### 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen

Gemäß BauNVO 1990 wird festgesetzt, daß im MK-Gebiet (Kerngebiet § 7 BauNVO '90) folgende bestimmte Arten von Nutzungen und baulichen Anlagen allgemein zulässig sind, nicht zulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO '90 ausgeschlossen.
- b) Vergnügungsstätten - insbesondere Spielhallen - werden aufgrund des § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO '90 ausgeschlossen.
- c) Ab 1. Obergeschoß sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO '90 entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO '90 zugelassen.

2.0 Im Baugebiet 1 beträgt die Höchstgrenze der zulässigen Traufhöhe über Gehweg, bezogen auf Mitte Grundstück, 10,25 m, die zulässige Firsthöhe 13,30 m. Im Baugebiet 2 und 3 ist wegen einer flexibleren Gestaltung der Baukörper das Höchstmaß der Bruttogeschoßfläche angegeben. Anschlußhöhen an die benachbarten Gebäude sind zu berücksichtigen.

3.0 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind auf die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für den gesamten Geltungsbereich nach § 23 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

## 4. Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 letzter Satz und Abs. 6 BauGB

In der Planzeichnung sind auf der jeweiligen Gebäudeseite arabische Ziffern 1 - 5 angegeben. Sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß folgender Tabelle dar. Darüber hinaus sind bei den Lärmpegelbereichen 3 bis 5 schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Die Mindestschalldämmung darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.

### a) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
arabische Ziffer siehe B-Plan	Lärmpegelbereich	"Maßgeb. Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### b) Anforderungen an die Fensterschalldämmung (Wohnungen)

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V
erf. $R_{wF}$ (dB)	27	27	32	37	42

#### Anmerkung

Bei Einzelnachweisen, insbesondere bei Fensterflächenanteilen < 60 %, können u.U. geringere Schalldämmungen ausreichen.

### 4.1 Fenster an Gebäudefronten über Tiefgarageneinfahrten

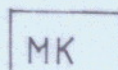
Abstand Fahrbahn/Fenster	maßgeb. Außenlärmpegel L [dB(A)]	Lärmpegelbereich
s [m]		
≥ 4	68	IV
≥ 6	65	III
≥ 11	59	II

Im übrigen sind die Lärmpegelbereiche für die jeweilige Nutzung nach der DIN 4109 zu bemessen.


### 4.2 Mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung ist der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


 Kerngebiete § 7 BauNVO

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

 Geschößflächenzahl

0,54 Grundflächenzahl

BGF 3200 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Bruttogeschößfläche im Bereich d. angegebenen Vollgeschosse einschließlich Dachgeschöß

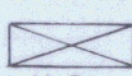
 Zahl der Vollgeschosse zwingend

III Zahl der Vollgeschosse

III / IV Mindest und Maximalhöhe

TH10,25m max. Traufhöhe über Gehweg Mitte Grundstück (Baugebiet 1)

FH13,30m max. Firsthöhe über Gehweg Mitte Grundstück (Baugebiet 1)


 Arkade geplant

LH 3m Lichte Höhe

LW 3,5m Lichte Weite zwischen Stütze und Erdgeschöß

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und § 23 BauNVO)


g Geschlossene Bauweise


 Baugrenze


SD Satteldach

MD Mansarddach

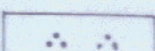
## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 GRÜNFLÄCHE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Zweckbestimmung

 Parkanlage privat

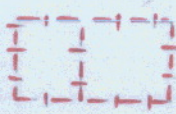
## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

 Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

 Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

## SONSTIGE PLANZEICHEN

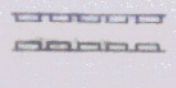
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

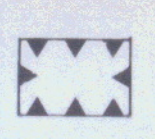
Zweckbestimmung


 Rampe

St Stellplätze

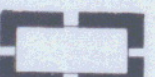
GTGa Gemeinschaftstiefgaragen


 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21

 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB


 Lärmpegelbereich entspr. DIN 4109 (Ziffer 4.0 Text-Teil B)


 Stützmauer


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

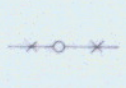
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 BauNVO

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 Vorhandene bauliche Anlage

 Fortfallende bauliche Anlage

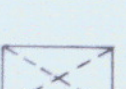
 Vorhandene Flurstücksgrenze

 Fortfallende Flurstücksgrenze

682 Flurstücksnummer

GEBIET 1 Baugebietsnummer

TELEKOM Gebäude für das Fernmeldewesen

 Arkade bestehend

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.2.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 25.3.1994 erfolgt.  
Die Festlegung des Geltungsbereiches erfolgte durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

Ahrensburg, den 28.3.1994

(Boenert)  
Bürgermeister



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.11.94 durchgeführt worden.

Ahrensburg, den 18.11.1994

(Boenert)  
Bürgermeister



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3.11.1994 erstmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden bzw. 25.4.1995

Ahrensburg, den 26.4.1995

(Boenert)  
Bürgermeister



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.4.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (Teilgebiet I)

Ahrensburg, den 26.4.1995

(Boenert)  
Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.5.1995 bis zum 30.6.1995

während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 12.5.1995 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den 31.6.1995

(Boenert)  
Bürgermeister



Der katastermäßige Bestand am 6.12.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 7.12.1995

Grob + Teetzmann  
Vermessungsbüro



Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.10.1995 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 31.10.1995

(Boenert)  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 16 <sup>(Teilgebiet I)</sup> bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung wurden abschließend am 30.10.1995 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gebilligt.

Ahrensburg, den 31.10.1995

(Boenert)  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 6.12.1995 dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlaß vom 13.3.1996 Az.: 62.1 (16) erklärt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht;
- die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ahrensburg, den 2.4.1996

(Boenert)  
Bürgermeister



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

Ahrensburg, den 22.4.1996

(Boenert)  
Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 3.5.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist inithin am 4.5.1996 in Kraft getreten. Auf die Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften (§ 92 Abs. 11, 12 u. 13) ist gemäß § 92 LBO Abs. 3 und 4 hingewiesen worden.

Ahrensburg, den 4.5.1996

(Boenert)  
Bürgermeister



### Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.10.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - Teilgebiet I - zwischen Gerhardstraße, Hamburger Straße 17 - 27 und Innere Erschließungsstraße - Postbetriebshof - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)).

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.1985.



### SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 - TEILGEBIET I

VERFAHRENSSTAND	○	●	●	○	●	○	○	●
NACH BauGB	§ 3	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 10	§ 11 (2)	§ 11 (3)	§ 12
ÄNDERUNGSVERMERKE:								
PLANÄNDERUNGEN								
LT. STELLUNGSNAHMEN								