

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38-1. ÄNDERUNG



FÜR DIE ZWEI TEILBEREICHE AM FINKENWEG (FINKENWEG NR. 12 BIS NR. 36 - GERADE NUMMERN)
UND AM VOGELSANG (VOGELSANG NR. 1a BIS NR. 7 - UNGERADE NUMMERN ; STARWEG NR. 16;
HINTERM VOGELHERD NR. 1a UND 1)

TEXT - TEIL - B

1. Reines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO

Die zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist maximal 3,75 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Die zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist maximal 8,25 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Das Maß der zulässigen Sockelhöhe über dem vorhandenen Gelände ist maximal 0,25 m. (Die Sockelhöhe ist das Maß der nächstliegenden Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Mittellinie) bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) und 14 (1) BauNVO.

a) Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch im Vorgarten mit mindestens 3 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, mit Ausnahme der Eckgrundstücke, zulässig.

b) Bei der Errichtung selbstständiger Wohngebäude oder bei der Erweiterung bestehender Wohngebäude um eine oder mehrere Wohnungen, so ist auf den privaten Grundstücksflächen zu den nach § 55 (1) LBO erforderlichen Pflichtstellplätzen ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit in unmittelbarer Verbindung mit der Grundstückszufahrt für Besucher zu schaffen.

c) Nebenanlagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 69 LBO ausgeschlossen.

d) Ausnahmsweise sind auch alleinige Zufahrten von mind. 3m Breite zulässig, wenn über eine Baulast die gemäß B- Plan festgesetzte gemeinsame Zufahrt zugunsten des Nachbarn eingeräumt wird. Die alleinige Zufahrt muss nach Fertigstellung der gemeinsamen Zufahrt wieder auf das festgesetzte Maß zurückgebaut werden.

e) Die neu geschaffenen Bauflächen sind an die Schächte der jeweiligen Vorderhäuser mit anzuschließen.

4. Grundflächenzahl gemäß § 19 (3) BauNVO

Gemäß § 19 (3) BauNVO wird festgelegt, dass der Grundstücksteil, der als sogenannte "Pfeifenstielerschließung" ausschließlich als Zufahrt zum Grundstück dient, nicht für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl herangezogen werden soll. Die maßgebliche Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 10 (3) BauNVO beginnt erst hinter der Pfeifenstielzufahrt.

5. Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in ausgebauten Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

6. Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Im Planbereich sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Innerhalb des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen,
- Verlegung von Leitungen jedweder Art;

b) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knick- und Gehölzschutzstreifen" sind folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen,
- Verlegung von Leitungen jedweder Art;

Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden) und zeitlich befristeten Baugruben mit einem Mindestabstand von 2 m zu dem Knickfuß bzw. der Grenze des Anpflanzgebietes bleiben hiervon unberührt und sind zulässig.

8. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994

a) Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten: Für Anpflanzungen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung A sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auf dem Baugrundstück ist für jede angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum anzupflanzen. Hierfür sind Stammbüsche oder Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 bzw. cm in 1 m Höhe zu verwenden.

b) Erhaltung von Bäumen, Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten bzw. bei Verlust wiederherzustellen. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen und die Errichtung von Baulichkeiten und Nebenanlagen sind im Kronenbereich der Bäume zuzüglich umlaufend 1,5 m unzulässig. Ebenfalls ist dort jegliches Befahren sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig. Dies gilt entsprechend für einen parallel zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen verlaufenden 5 m breiten Pufferstreifen auf ganzer Länge zur an das Plangebiet angrenzenden "Grünanlage" mit dem Bachlauf der sogenannten "Tarpenbek".

c) Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist hierfür mindestens als Extensiv-Begrünung mit einem Systemaufbau von 10 cm Schichtstärke auszuführen. Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

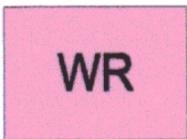
d) Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofferrfassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen.

9. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes:

In Bereichen mit zusammenhängendem Grundwasserraum sind Drainagen unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

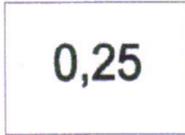


Reine Wohngebiete

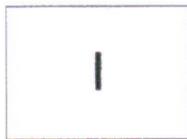
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschoßflächenzahl



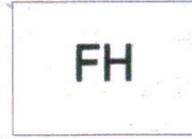
Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



Traufhöhe

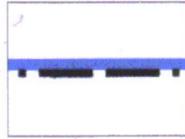


Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

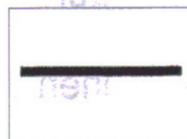


3.1. Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB,)

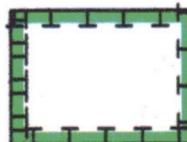


Straßenbegrenzungslinie



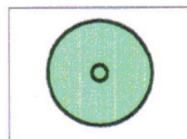
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB,



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB,

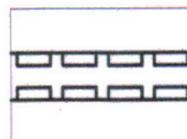


Anpflanzen: Baum



Erhaltung: Baum

6. Sonstige Planzeichen



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

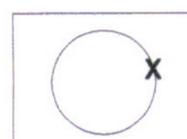
Planzeichen ohne Normcharakter



bestehende Gebäude



künftig fortfallende Gebäude



künftig fortfallender Baum

WR	
0,35	0,35
I	o
TH	FH
<3.75m Ü.OKFF	<8.25m Ü.OKFF

Inhalt der Nutzungsschablone

Gebietsbezeichnung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Traufhöhe

Geschoßflächenzahl

Bauweise

Firsthöhe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2007

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 07.08.2008 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2006 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3/§ 13 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 25.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 21.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 18.08.2008 bis 19.09.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.08.2008 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

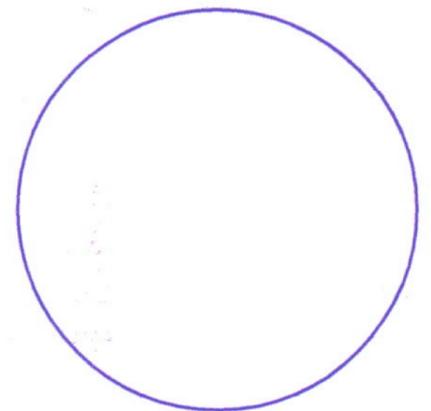
Ahrensburg, den 28. JULI 2008

(Michael Sarach)
Bürgermeister



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

Ahrensburg, den
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



7. Der Bau- und Planungsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.01.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, haben in der Zeit vom 01.04.2010 bis 30.04.2010 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.03.2010 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 09.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.07.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
11. Der katastermäßige Bestand am 15.11.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **19. NOV. 2010**
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



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

Ahrensburg, den **28. JULI 2010**
(Michael Sarach)
Bürgermeister



13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **28. JULI 2010** ortsüblich 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 29.07.2010 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den **24. NOV. 2010**
(Michael Sarach)
Bürgermeister

