

ing. Glindo
V. Teetzma

STADT AHRENSBURG

5. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES NR. 43

TEIL B - TEXT -

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- a) Bauliche Anlagen sind in rotem Verblendmauerwerk herzustellen. Untergeordnete Bauteile, wie Brüstungen, Leibungen, Stürze usw., können ausnahmsweise auch in anderen Baustoffen (Holz, Kunststoffe, Metall o.ä.) hergestellt werden, wenn sie nicht mehr als 25% der Gesamtfassade (Glas- bzw. Fensterflächen werden nicht angerechnet) einnehmen.
- b) Sämtliche baulichen Anlagen sind mit Flachdächern zu versehen. Flachdächer sind in den besonders gekennzeichneten Bereichen mit sogenannten "Tonnendach - Abschlüssen" zu versehen.
- c) Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung des Baugebietes im Innenstadtbereich (Stadtkern) und zur Beleuchtung der Ladenpassagen und Verkehrsflächen (Straße "A" mit Parkplätzen) wird festgesetzt, daß Dachflächen im Bereich der 1-geschossigen Bebauung mit Oberlichtern auszustatten sind, die mindestens 20%, höchstens jedoch 25% der Dachflächen abdecken. (Siehe auch Darstellung in der Planzeichnung als Beispiel).
- d) Öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Parkplätze) innerhalb der geplanten geschlossenen Bauweise (Straße "A") sind, soweit sie mit dem Planzeichen "Arkaden" versehen sind, unter Beachtung der festgesetzten lichten Höhen zu überdachen. Dies gilt auch für die mit dem Planzeichen "Arkaden" gekennzeichneten eingeschossig überbaubaren Flächen. Dabei sind begrünte "Pergolen" als Gestaltungselement ausnahmsweise zulässig.
- e) Zur Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes wird festgesetzt, daß entlang der "Großen Straße" Vordächer mit einer Breite von 1,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m und höchstens 3,75 m vor der Fassade anzubringen sind.
- ~~f) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.~~

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- a) Wohnungen sind gemäß § 7 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO oberhalb des 1. Obergeschosses ^{nur} zulässig.
- b) Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, so weit erhöht werden, wie dies innerhalb der Baulinie und Baugrenzen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse möglich ist (§ 21a Abs, 5 BauNVO).
- c) Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 sind Spielsalons bzw. Spielhallen gemäß § 1 Abs. 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO nur im 1. Obergeschoß ~~generell~~ zulässig.
- d) Die in § 7 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- e) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. FESTSETZUNG DER HÖHENLAGEN

Nach § 9 (2) BauGB werden die Traufhöhen wie folgt festgesetzt :

- a) bei 3-geschossigen Baukörpern darf die maximale Traufhöhe 11,00 m
- b) bei 4-geschossigen Baukörpern darf die maximale Traufhöhe 14,50 m

nicht überschreiten (gemessen über mittlerer Höhe des Straßenabschnittes zugehörigen Verkehrsfläche "Rathausstraße", "Klaus-Groth-Straße" bzw. "Große Straße").

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 (1) 25a BauGB wird wegen der hohen baulichen Nutzung der Grundstücke und des damit verbundenen notwendigen ökologischen Ausgleiches sowie zur Gestaltung des innerstädtischen Baugebietes (§ 82 LBO) folgendes festgesetzt :

- a) Dächer eingeschossiger Baukörper oder Gebäudeteile sind mit einer "intensiven" Dachbegrünung zu versehen. (beispielhafter Aufbau siehe Begründung). Die Bepflanzung ist mit Stauden und Sträuchern auf Graseinsaat vorzunehmen.
- b) Dächer mehrgeschossiger Baukörper oder Bauteile sind mit einer "extensiven" Dachbegrünung zu versehen. (beispielhafter Aufbau siehe Begründung). Die Bepflanzung ist mit Moos, Sedum und Bodendeckern vorzunehmen.
- c) Auf der festgesetzten "Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Gestaltungsgrün" nach § 9 (1) 22 BauGB ist mindestens ein großkroniger Baum mit einer Pflanzhöhe von mehr als 6,00 m zu pflanzen. Mindestens 75% der Gesamtfläche darf nicht befestigt werden und ist gärtnerisch zu gestalten.

5. FESTSETZUNGEN AUS GRÜNDEN DES IMMISSIONSSCHUTZES

Zum Schutz gegen Lärmimmissionen des Straßenverkehrs zu Lasten des Baugebietes werden als passive Schutzmaßnahmen folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Außenwände zur "Klaus-Groth-Straße", "Großen Straße" und "Rathausstraße" haben folgende bewertete Schalldämm-Maße (Rw') einzuhalten:
Rw' = 50 dB Fassaden an der "Klaus-Groth-Straße" und der "Großen Straße" in einer Länge von 20 m, gemessen vom Eckpunkt der Fassaden im Kreuzungsbereich "Klaus-Groth-Straße"/ "Große Straße".
Rw' = 45 dB bei allen übrigen straßenseitigen Fassaden.
- b) Fenster zur "Klaus-Groth-Straße", "Großen Straße" und "Rathausstraße" müssen folgende bewertete Schalldämm-Maße (Rw) einhalten :
 - in Außenwänden mit Rw' = 50 dB :
 - bei Fenstern mit einer Flächengröße ≤ 60% der Außenwandfläche :
 - Aufenthaltsräume = Rw 40 dB,
 - Büroräume = Rw 35 dB,
 - bei Fenstern mit einer Flächengröße ≥ 60% der Außenwandfläche :
 - Aufenthaltsräume = Rw 45 dB
 - Büroräume = Rw 40 dB,

FORTSETZUNG TEIL B - TEXT -

- in Außenwänden mit $Rw' = 45 \text{ dB}$:
- bei Fenstern mit einer Flächengröße $\leq 60\%$ der Außenwandfläche :
Aufenthaltsräume = $Rw 35 \text{ dB}$,
Büroräume = $Rw 30 \text{ dB}$,
- bei Fenstern mit einer Flächengröße $\geq 60\%$ der Außenwandfläche :
Aufenthaltsräume = $Rw 40 \text{ dB}$
Büroräume = $Rw 35 \text{ dB}$.

- c) die vorstehenden bewerteten Schalldämm-Maße für Fenster (Rw) gelten auch für Lüftungen und (Balkon-) Türen in den Obergeschossen.
- d) Ausnahmen von den festgesetzten bewerteten Schalldämm-Maßen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, daß durch andere städtebauliche Vorkehrungen oder durch Änderung der Lärmbelastungssituation andere Werte den geltenden Vorschriften entsprechen.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- a) Festgesetzte Gemeinschaftsanlagen (Müllstandplätze, Gestaltungsgrün/Erholungsflächen, Gemeinschafts-Tiefgaragen) werden festgesetzt zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43.
- b) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO sind nach § 21a Absatz 2 BauNVO Flächenanteile an der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Ziffer 22 BauGB hinzuzurechnen.
- c) Nach § 21a Absatz 5 BauNVO kann ausnahmsweise die zulässige Geschosfläche um Flächen notwendiger Garagen (Anteil der GTGa), die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

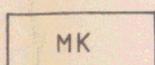
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB



Kerngebiete (gem. § 7 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze / zwingend)



Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) 2 BauGB

g

geschlossene Bauweise



Baugrenzen / Baulinien



Durchfahrt/-gang (mit der Angabe der Mindest- (mind.) und Maximalmaße (max.) der lichten Höhe)



VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) 12 BauGB



Elektrizität

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



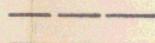
Straßenbegrenzungslinie



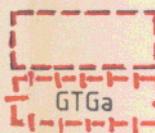
Flächen für das Parken von Fahrzeugen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) 21 BauGB



mit Geh- (G) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen



FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 (1) 22 BauGB

GTGa

Gemeinschaftstiefgarage

M

Müllstandflächen



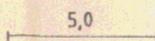
Gestaltungsgrün



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 43, 5. ÄNDERUNG DER STADT AHRENSBURG

§ 9 (7) BauGB

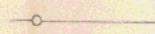
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Bemaßung

606

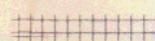
Flurstücksbezeichnung



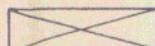
vorhandene Flurstücksgrenzen



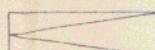
künftig entfallende Flurstücksgrenzen



Flächen für "Tonnendach - Abschlüsse" siehe Teil B Text - Ziffer 1b



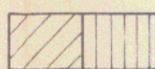
Arkaden



Rampen



vorgeschlagene Dachbelichtungen



überwiegend bei Durchführung der Planung entfallende vorhandene bauliche Anlagen

Aufgestellt am : 01. 12. 1988

Geändert am : 10. 03. 1989

(Stand) 16. 10. 1989

20. 02. 1990

12. 07. 1990

14. 01. 1994

Lübeck, den

Planverfasser

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43

ÄNDERUNGSBEREICH:

- Gebiet zwischen Klaus-Groth-Straße, Große Straße und Rathausstraße -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), sowie § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.8.1990 und mit Genehmigung des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-H. und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-H. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43.5. Änderung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 2.3.1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck nicht formell am 8.12.4.1987 erfolgt.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.8.1990 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8.12.4.1987 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 2.3.1987 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.8.1990 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.8.1990 gebilligt.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.3.1989 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 9.10.1990 dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlaß vom 21.12.1990 Az.: IV 240c-542/13-621(43) erklärt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.2.1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

Ahrensburg, den 14.1.1991



Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.3.1990 bis zum 23.4.1990 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 9.3.1990 in Bekanntmachungsorgan lt. Gemeindeordnung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den 10.10.90



Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 16.10.1991



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 5. SEP. 1990 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 2. OKT. 1990



Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.1.1991 ortsüblich bekanntgemacht 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 mithin am 26.1.1991 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 22.10.1991



Bürgermeister

STADT AHRENSBURG

5. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 43

PLANUNGSBÜRO
JÜRGEN ANDERSSSEN
RAPSACKER 8 - 2400 LÜBECK 1
TEL. 0451 - 891932

Planungsstand **SATZUNG**
.....Ausfertigung