

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.54 - 1. ÄNDERUNG**



TEILGEBIET ZWISCHEN DER BOGENSTRASSE UND DER LADESTRASSE SÜDLICH DES  
STELLWERKES ( FLUR 17 / FLURSTÜCKE 54 UND 56 )



# TEXT - TEIL B

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind die folgenden Nutzungen unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
  - Vergnügungsstätten
  - Tankstellen
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 200 m<sup>2</sup>
  - Sonstige Wohnungen (§1 Abs.1 und 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO).
- 1.2 Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.3 Alle nach Landesbauordnung Schleswig – Holstein notwendigen sowie die zusätzlich gemäß Pkt. 4.2 Text-Teil B zu schaffenden PKW – Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.
- 1.4 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) werden Zufahrten zu Stellplätzen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mit angerechnet (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## 2. Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 2.1 In der Planzeichnung sind an der Baugebietsgrenze arabische Ziffern angegeben. Sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich dar. Es ist entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Das geforderte Schalldämm-Maß darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.
- 2.2 Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) sind unter Berücksichtigung aller Außenbauteile folgender Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und Ähnliches
		dB(A)	erf. R <sub>w,res</sub> 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	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	>80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

- 2.3 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 sowie die erforderlichen Schalldämm-Maße von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern der Tabelle 10 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

## 3. Festsetzungen zur Grünordnung (9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994)

- 3.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:  
Für Anpflanzungen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung A sind standortgerechte Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden. Bäume und Sträucher müssen folgende Mindestgrößen der nachstehend benannten handelsüblichen Baumschul - Kategorien aufweisen:
- a) großkronige Bäume: Stammbüsche oder Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm in 1 m Höhe
  - b) kleinkronige Bäume: Stammbüsche oder Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm in 1 m Höhe
  - c) höher wachsende Sträucher: verpflanzte Sträucher mit vier Trieben von mindestens 100 – 150 cm Höhe
- Die Pflanzfläche für Hecken ist mindestens 1,5 m breit zu halten.
- 3.2 Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen:  
Auf der entsprechend umgrenzten Fläche sind Bepflanzungen, Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten bzw. bei Verlust wiederherzustellen. Geländeaufhöhungen und –abgrabungen und die Errichtung von Baulichkeiten einschließlich Werbeanlagen, Fahnenmasten und Pylonen sind im Kronenbereich von Bäumen und Knicks außerhalb der öffentlichen Straßeverkehrsflächen unzulässig. Ebenfalls ist dort jegliches Befahren sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig.
- 3.3 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:  
Fahr- und Gehwege, Stellplätze und Hofflächen sind mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bei Pflasterung ist ein Fugenanteil von mindestens 15 % vorzusehen.  
Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
- 3.4 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Grün- und Freiflächenplan einzureichen, der die Maßnahmen zur Grünordnung darstellt; insbesondere versiegelte Flächen, Art und Umfang der Anpflanzungen, Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze.
- 3.5 Zuordnung von Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen:  
Den Bauflächen als Eingriffsflächen in Natur und Landschaft werden die in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Die Stadt verpflichtet sich, mit Durchführung der Baumaßnahmen gleichzeitig diese Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und die Flächen zu unterhalten.
- 3.6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
Die Festsetzung bezieht sich auf eine Teilfläche des 8.110 qm großen Flurstücks Nr. 680 der Flur 20 zwischen der Wohnbebauung Am Schwarzen Moor und der Straße Brauner Hirsch. Die schraffierte Fläche dient wie unter Punkt 5 dargestellt der Kompensation des Eingriffs. In der Fläche ist ein Kleingewässer neu anzulegen. Dort sind zusätzlich Bäume neu anzupflanzen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- 3.7 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen zwischen Baufenster und Bogenstraße sind Zufahrten und Zuwegungen bis zu 50 m<sup>2</sup> ausgenommen.

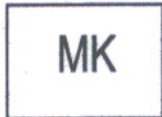
## 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schleswig – Holstein)

- 4.1 Werbeanlagen dürfen nicht größer als 4,00 m<sup>2</sup> sein und dürfen nur am Gebäude angebracht werden. Das Aufstellen von Fahnenmasten und Pylonen ist unzulässig (§15 Abs.2 LBO Schleswig – Holstein).
- 4.2 Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Mangel an Stellplätzen in den angrenzenden Wohngebieten aus den 50er Jahren) sind die fortfallenden 25 privaten Garagenplätze in gleicher Anzahl in Form von Tiefgaragenstellplätzen zusätzlich zu den nach Stellplatzerlaß Schleswig – Holstein nachzuweisenden Stellplätzen herzustellen.



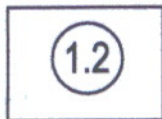
# ZEICHENERKLÄRUNG

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

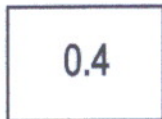


1.2.3. Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

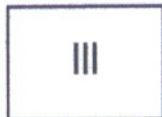
3. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)



2.1. Geschossflächenzahl

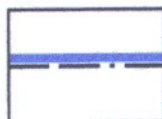


2.5. Grundflächenzahl



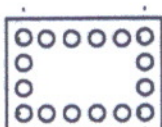
2.7. Zahl der Vollgeschosse

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

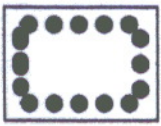


3.5. Baugrenze

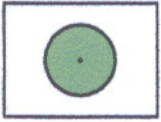
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)

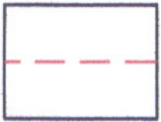


13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)



Erhaltung: Bäume

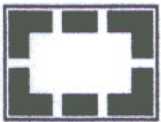
## 15. Sonstige Planzeichen



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

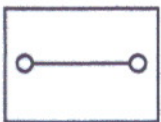


Tiefgarage

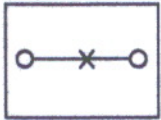


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

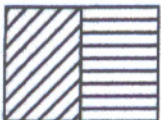
## 15. Planzeichen ohne Normcharakter



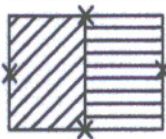
Flurstücksgrenze



künftig fortfallende Flurstücksgrenze



bestehende Gebäude



künftig fortfallende Gebäude



künftig fortfallende Bäume



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2003.

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

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.06.2003 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 02.07.2003 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 haben in der Zeit vom 01.09.2003 bis 02.10.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.08.2003 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensburg, den 14.10.2003

(Pepper)  
Bürgermeisterin



6. Der katastermäßige Bestand am 17.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 17.12.2003

(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



7. Der Bau- und Planungsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.12.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 07.01.2004

(Pepper)  
Bürgermeisterin





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

Ahrensburg, den 07.01.2004

(Pepper)  
Bürgermeisterin



10. 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 13.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht 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 14.07.2006 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 28.07.2006

(Pepper)  
Bürgermeisterin



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 47, ber. S. 213) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan – 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)).

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 25.02.1998.