

**SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 60-1. ÄNDERUNG
FÜR DIE TEILGEBIETE 60b UND 60c**

TEXT-TEIL B

FÜR DIE TEILBEREICHE 60b UND 60c

1. GEWERBEGEBIET MIT EINGESCHRÄNKTER NUTZUNG GE (EN)

Nach § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind hier nur Gewerbebetriebe zulässig, die insgesamt einen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Grundstücksfläche von nicht mehr als

tags	6.00 Uhr	-	22.00 Uhr	"Lw" = 55 dB (A)/m ²
nachts	22.00 Uhr	-	6.00 Uhr	"Lw" = 40 dB (A)/m ²

haben.

Es sind nur solche Betriebsanlagen zulässig, die aufgrund ihrer Bauart diese Werte nicht überschreiten einschließlich des zugehörigen An-, Ablieferungs- und Stellplatzverkehrs.

Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz sind im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für Feuerungsanlagen gemäß Anhang zur 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der Fassung vom 22.4.1993, Ziffer 1.2 und Ziffer 1.3 - jeweils Spalte 2 -.

2. ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN

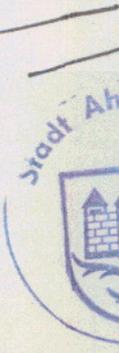
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

~~Es soll verhindert werden, daß durch einen Wechsel des Verkaufssortiments der Zielsetzung des Bebauungsplanes (Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt) entgegengewirkt wird.~~

Ausnahmesweise ist der Einzelhandel mit

- a) Autoteilen und Kraftfahrzeugen,
- b) Möbeln,
- c) Gartenbedarf,
- d) Baubedarf,
- e) Getränkehandel

und der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig.



3. **NEBENANLAGEN**

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist, mit Ausnahme von Werbeanlagen bis zu 3,5 m² je Betrieb, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **ABWEICHENDE BAUWEISE**

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäudelängen bis zu 200 m zulässig sind.

5. **GEBÄUDEHÖHE**

5.1 Im Bereich der überbaubaren Flächen, wo drei Vollgeschosse zulässig sind, ist außerhalb des Ausschwingungsbereichs der Freileitungen die maximale Gebäudehöhe auf 15 m über vorhandenem Gelände begrenzt. Für Produktions- und Lagerhäuser und deren Kombination mit Büro von mind. 100 m² sind hier ausnahmsweise Gebäudehöhen bis maximal 25 m zulässig, wenn dies wegen der Eigenart des Betriebs erforderlich ist und ein Abstand von mind. 50 m eingehalten wird. (Abstand von d. Baugrenze am östl. Rand d. Geltungsbereiches)

5.2 Die festgesetzten maximalen Bauhöhen im Ausschwingungsbereich der Freileitungen können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies unter Berücksichtigung der notwendigen Sicherheitsabstände im Einzelfall möglich ist und die in Ziffer 5.1 angegebenen max. Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

~~Bei Baumaßnahmen im Schutzbereich der Freileitungen ist in jedem Fall eine Abstimmung mit den Stromversorgungsträgern erforderlich.~~

5.2.1 Unterhalb der Freileitungen (Ausschwingungsbereiche) ist die Anzahl der Geschosse der maximalen Bauhöhe anzupassen.

5.3 Im Mischgebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 13 m über vorhandenem Gelände.

Geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.97

6. **GESTALTUNG IM MISCHGEBIET**

Für Fassaden und Dächer ist nur rotes und braunes Ziegelmauerwerk bzw. rote und braune Dachziegel zulässig.

7. **EINFRIEDIGUNGEN**

In einem Streifen von 10 m Tiefe entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Einfriedigungen von max. 0,6 m Höhe zulässig.

8. **SCHALLSCHUTZ IM MI**

Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Wohnhäusern - zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt, wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Wohndielen und Wohnküchen, - sind durch die Erfüllung der nachstehenden Schallschütz-Anforderungen an die Außenbauteile dieser Räume gegen die von außen einwirkenden Lärmimmissionen zu schützen. Dies gilt auch für Büroräume und ähnliches.

Die Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen richten sich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und betreffen die resultierende Gesamtschallschütz von Außenbauteilen, müssen somit durch die

- Außenwand bzw. das Dach,
- Fenster,
- evtl. Zusatzeinrichtungen, wie Lüftungen und Rolläden, gemeinsam erbracht werden.

a) **Gebäude-Straßenfronten**

Die Außenbauteile müssen ein resultierendes Schallschütz-Maß von
Wohnungen: R'w, res. = 40 dB,
Büros und ähnlich R'w, res. = 35 dB
entsprechend dem Lärmpegelbereich IV [66 - 70 dB(A)] nach DIN 4109 besitzen.

b) **Alle übrigen Gebäudefronten**

Die Außenbauteile müssen ein resultierendes Schallschütz-Maß von
Wohnungen: R'w, res. = 35 dB,
Büros und ähnlich R'w, res. = 30 dB
entsprechend dem Lärmpegelbereich III [61 - 65 dB(A)] nach DIN 4109 besitzen.

Die weiterführenden Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind zu berücksichtigen.

9-10 **GRÜNORDNUNG**

9. **FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB und §§ 9 und 92 LBO Schleswig-Holstein 1994**

9.1 In den gesamten Gewerbegebieten und Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung sind entlang der Straßenbegrenzungslinien in einer Mindestbreite von 5 m Grünstreifen festgesetzt, die mit Gehölzen (siehe Punkt 11 d) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) anzulegen und gemäß 25 b) ständig zu erhalten sind. Ausgenommen bleiben die Zufahrten und die Zugänge zu den Baugrundstücken. Der entlang der Haupteerschließungsstraßen verlaufende 5-m-Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Punkt 11 d) zu bepflanzen.

Außerdem sind die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (Esche, Eiche, Ahorn) in Abständen von jeweils 15 m entlang der Haupteerschließungsstraße entsprechend den Bäumen im öffentlichen Straßenbegleitgrün als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

9.2 Stellplätze und Zufahrten dürfen in den der Straße abgewandten, nicht überbauten Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden (BauNVO § 12 Abs. 6). Entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen ist ein durchgehender mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Strauchunterpflanzung gemäß Punkt 11 a) bis e) in einer Pflanzgröße von 1 m zu bepflanzen ist. Je 250 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Dabei werden die unter Punkt 9.1 genannten Bäume mit angerechnet. Die Sträucher sind mindestens zweireihig im Abstand von 1 m zu pflanzen. - HINWEIS - die strassenzugewandten Seiten sind entlang der Regelprofile „A“ und „C“ -

9.3 Offene Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein großkroniger Laubbaum gemäß Punkt 11 a) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen. In befestigten Flächen sind die Bäume mit einer Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe zu versehen.

9.4 Fensterlose Fassadenflächen ab 5 m Länge sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB pro angefangene 2 lfdm Wandfläche mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) ständig zu erhalten.

9.5 **10. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN im Gebiet des B-Planes Nr. 60 b und 60 c gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführen (Ziff. 10.1. - 10.9).

Die Ausgleichsmaßnahmen setzen sich folgendermaßen zusammen:

10.1 Diese Fläche ist als Sukzessionsfläche mit Gehölzgruppen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen (A1).

10.2 Die Waldfläche mit Vorwald aus Weiden ist zu erhalten (A2) u. (A2/1).

10.3 Feuchtwiesen sind zu erhalten, neu anzulegen und zu entwickeln (A3).

10.4 Diese Fläche ist als einschürige Wiese anzulegen und zu entwickeln (A4).

10.5 Das Bachtal ist in einer Breite von bis zu 20 m und einer Länge von 670 m + 400 m mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:0,5 bis 1:5 anzulegen. In dem Bachtal ist ein mäandrierender Bachlauf mit Überschwemmungszonen und Kleingewässern anzulegen und mit Ufergehölzen, Sumpfpflanzen und Röhrichtzonen zu bepflanzen (A5).

10.6 Das vorhandene Birkenwäldchen ist zu erhalten. Die Ausgestaltung der Flächen 10.5 bleibt Detailplanungen im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 WHG vorbehalten (A9).

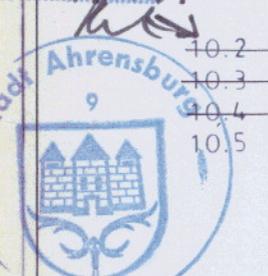
10.7 Auf diese Flächen sind Feldgehölze und Gehölzstreifen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern flächig anzupflanzen (A6).

10.8 Die vorhandenen Knicks sind in einer Mindestbreite von 10 m zu erhalten. Lücken sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu schließen (Punkt 11 e) bis 11 g) (A7).

10.9 Diese Fläche ist mit Wald und Waldmantel aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu entwickeln (A8).

Geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.97

Geändert durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 21.08.97



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜR DIE TEILBEREICHE 60b UND 60c

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO
(GE EN)	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung - siehe Text Ziffer 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 24 BauGB § 1 Abs. 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(20)	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,7	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 - 23 BauNVO
α	Abweichende Bauweise (Gebäuelänge bis zu 200 m zulässig) - siehe Text Ziffer 5 -	

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Ladestraße	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Elektrizität	
	Regenwasserklärbecken	
	Wertstofffangstation	
	Kompostierung	

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

	Hochspannungsleitungen oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB
--	------------------------------------	-----------------------------------

GRÜNFLÄCHEN

	Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	------------------	-------------------------

öffentlich

privat

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 BauGB
--	---------------	--------------------------------

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB
--	------------------	-----------------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--	--	-------------------------

	Umgrenzung von Flächen und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
--	---	--------------------------------------

Anpflanzen: Bäume

	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) u. Abs. 6 BauGB
--	---	--

Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
--	--	-------------------------

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

	Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
--	--	------------------------------------

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	---	------------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
--	---	--------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Knick	
--	-------	--

00 KM 5776	Ortsdurchfahrtsgrenze	
------------	-----------------------	--

77	Flurstücksnummer	
----	------------------	--

	Bestehende Flurstücksgrenze	
--	-----------------------------	--

	Fortfallende Flurstücksgrenze	
--	-------------------------------	--

	Fortfallende Wasserführung	
--	----------------------------	--

	Fortfallende Biotope	
--	----------------------	--

	Fortfallende Gräben	
--	---------------------	--

	Flächen für Vorkehrungen zur Wasserhaltung	
--	--	--

DARSTELLUNG MIT NORMCHARakter

(3)	Lärmpegelbereich entspr. Ziff. 8b(III) Text Teil b	
-----	--	--

(4)	Lärmpegelbereich entspr. Ziff. 8a(IV) Text Teil b	
-----	---	--

	Böschung	
--	----------	--

≤ 45°	Dachneigung als Höchstgrenze	§ 92 Abs. 4 LBO
-------	------------------------------	-----------------

SD	Satteldach	
----	------------	--

	Ausschwingungsbereich der Hochspannungsleitungen (110 KV u. 30 KV) - eingeschränkte Bauhöhe - bezogen auf vorh. NN - Höhen - Text - Teil B - Ziffer 6.11	
--	--	--

Hiermit wird bescheinigt, daß dieser Text dem Protokoll der Ortsverordnungsversammlung vom 18.08.97 geändert wurde Ahrensburg, 18.08.97 i.A.



Geände der Stadt Ahrensburg

Geändert durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.08.97

Geände der Stadt Ahrensburg



9.5 FESTSETZUNG ZUR GRÜNORDNUNG. DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

A1	Sukzessionsfläche Text - Teil B - Ziff. 10.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	--	-------------------------

A2	Waldfläche Text - Teil B - Ziff. 10.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	---------------------------------------	-------------------------

A2/1	Waldfläche zur Umwandlung in Grünfläche Text - Teil B - Ziff. 10.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
------	--	-------------------------

A3	Feuchtwiese Text - Teil B - Ziff. 10.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	--	-------------------------

A4	Wiese Text - Teil B - Ziff. 10.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	----------------------------------	-------------------------

A5	Bachlauf mit Überschwemmungszone Text - Teil B - Ziff. 10.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
----	---	-------------------------

A6	Feldgehölz Text - Teil B - Ziff. 10.7	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	---------------------------------------	-------------------------

A7	Bestehende Knick - Schutzraum beidenseits des Knickfusses (Sukzessionsfläche) Text - Teil B - Ziff. 10.6	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
---------------	---	------------------------------------

A8	Laubwald anzupflanzen Text - Teil B - Ziff. 10.9	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	--	-------------------------

A9	Laubwald Text - Teil B - Ziff. 10.6	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
----	-------------------------------------	-------------------------

