

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66a**



GEBIET SÜDLICH DER STRASSE AM SCHARBERG, NORDWESTLICH ANGRENZEND AN DIE  
WALDDÖRFER BAHN, WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE BIS ZUR STADTGRENZE

# TEXT - TEIL B

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.2 Auf der Fläche für Landwirtschaft L11 ist insgesamt ein Hofladen mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, der der Direktvermarktung von Produkten aus der Landwirtschaft dient. Dabei müssen mindestens 20 % aus eigener Bodenertragsnutzung bestehen. Außerdem können 75 m<sup>2</sup> für eine angeschlossene Gastronomie genutzt werden.

## 2. Sicherung des Wasserhaushaltes

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich - bis auf die Fläche gemäß 2.4 des Textes - sind Maßnahmen, die eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken, unzulässig.
- 2.2 Bodenversiegelungen und Drainagen sind auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB unzulässig.

## 3. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein

- 3.1 Geländeaufhöhungen und Abgrabungen innerhalb des Wurzelbereiches der Bäume und Gehölzstreifen sind unzulässig.
- 3.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Gehölze sind bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzungen an derselben Stelle zu ersetzen.
- 3.3 Stellplätze sind zu begrünen. Auf je vier Stellplätzen ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm - 20 cm in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzupflanzen.
- 3.4 Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zulässig (siehe GOP).
- 3.5 Zum 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 Bäume während der Bauzeit, Ausgleichsmaßnahmen.

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

Gebiet L 2, L 20: Feuchtgrünland  
 Gebiet L 10, G 10, G 13, L 26: Extensivgrünland

Die Maßnahmen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes durchzuführen.

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

Gebiet L 2, L 20: Feuchtgrünland  
 Gebiet L 10, G 10, G 13, L26: Extensivgrünland

Die Maßnahmen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes durchzuführen.

## 5. Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Den Eingriffsflächen werden die Ausgleichsflächen entsprechend der Tabelle zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes durchzuführen. Der Ausgleich muß mit dem Eingriff erfolgen.

Eingriffsfläche		zugehörige Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung	
L 11	Betriebshof (ehemaliger Erdbeerhof)	A 20	Entwicklung von Extensivgrünland
L 21	Betriebshof Institut für Allg. Botanik	A 1	Ein Knickschutzstreifen ist als 10 m breiter Gras-/Krautsaum zu entwickeln.
		A 2	Ein Schutzstreifen entlang der Allee ist als 15 m breiter Gras-/Krautsaum zu entwickeln.
L 22	Betriebshof Pferdezuchtbetrieb	A 3	Die feuchte Mähwiese ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.
L 23	Betriebshof Pferdezuchtbetrieb	A 4	Der Acker, die Dressurplätze und die Peddocks sind in extensives Grünland umzuwandeln.
L 24	Betriebshof Pensionspferdehaltungsbetrieb	A 8	Es ist ein Kleingewässer mit Brache neu anzulegen.
		A 9	eine feuchte Mähweise ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.
L 25	Betriebshof Landwirtschaftsbetrieb	A 19	Umwandlung einer Tannenbaumkultur in Extensivgrünland
G 3	Grünfläche Hundesportplatz privat	A 12	Siehe A 2
G 4 u. G 5	Grünfläche Reitsport privat	A 13	Die Dressur-, Spring- und Derbyplätze sind in Extensivgrünland umzuwandeln.
G 6	Grünfläche Reitsport privat	A 14 u. A 15	Das intensiv genutzte Grünland ist in Extensivgrünland umzuwandeln.
G 9	Grünfläche Reitsport privat	A 18	Der Dressurplatz ist mit einem 90 m langen/5 m breiten Knick abzupflanzen

## 6. Altlasten

Für die gekennzeichneten Altlastenflächen ist bei allen baulichen Maßnahmen auf dem betreffenden Grundstück entsprechend den Empfehlungen der beiliegenden Gutachten über die Altstandorte zu verfahren. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises vorzunehmen.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16BauNVO)

GF	2.2	Geschoßfläche
GR	2.6	Grundfläche
TH		Traufhöhe ( bezogen auf den Schnittpunkt Außenkante Wand mit Außenkante Dachhaut)
FH		Firsthöhe (bezogen Oberkante Firstpfanne)

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



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



## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



## 9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Zweckbestimmung



H Hundesport privat

R Reitsport privat

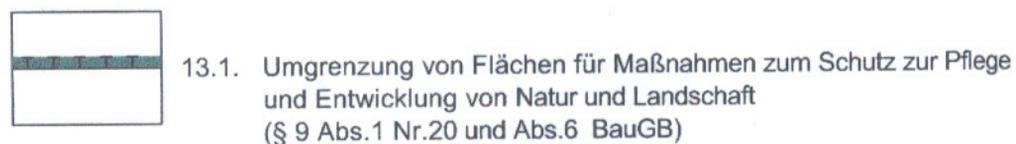
## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses. (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



## 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

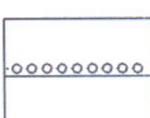


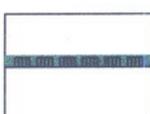
## 13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



13.2. 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)



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

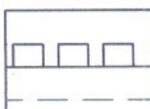
 13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB)

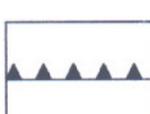
#### 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

 14.3 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

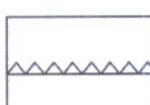
#### 15. Sonstige Planzeichen

 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

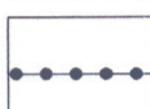
 15.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

 15.6. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

 15.7 Lärmpegelbereich entspr. DIN 4109 (Ziffer 7 Text - Teil B)

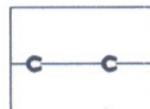
 15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

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

 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

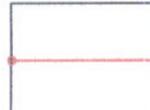
#### Darstellungen ohne Normcharakter

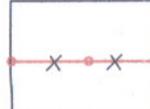
 Wanderweg

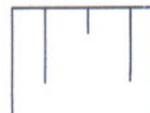
 Reitweg

 Bestehende bauliche Anlagen

 künftig fortfallende bauliche Anlagen bzw. fortfallende Dauerkleingärten

 Bestehende Flurstücksgrenze

 Fortfallende Flurstücksgrenzen

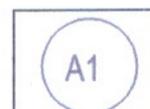
 Böschung

 Teich

 Gebietsbezeichnung Grünfläche z.B. G3

 Gebietsbezeichnung Landwirtschaftliche Fläche z.B. L1

 Gebietsbezeichnung Waldfläche z.B. W3

 Gebietsbezeichnung Ausgleichsfläche z.B. A1 siehe Text -Teil B

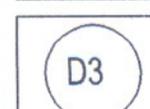
 Verdachtsfläche für Altablagerungen

#### Nachrichtliche Übernahme

 Geplanter geschützter Landschaftsbestandteil nach § 15a LNatSchG

 Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ( Allee) nach §5 (1) Denkmalschutzgesetz

 Kulturdenkmal (historische Grenzsteine) nach §1 (2) Denkmalschutzgesetz

 Kulturdenkmal (historische Grenzsteine) nach §1 (2) Denkmalschutzgesetz

 Kulturdenkmal (Grabendurchlass) nach §1 (2) Denkmalschutzgesetz

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.05.1994  
  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 25.04.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.04.1997 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 21.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den **29.08.03**  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



- Der katastermäßige Bestand am **5. MAI 2003** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
  
Ahrensburg, den **26. MAI 2003**  
Teetzmann – Sprick - Urban  
( Vermessungsbüro )



- Der Bau- und Planungsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.03 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Zeitung - ortsüblich bekanntgemacht.~~  
  
~~oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.~~

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.02.03 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Ahrensburg, den **29.08.03**  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



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

Ahrensburg, den **29.08.03**  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden, sind am **11.09.03** 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 **12.09.03** in Kraft getreten.

Ahrensburg, den **18.09.03**  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



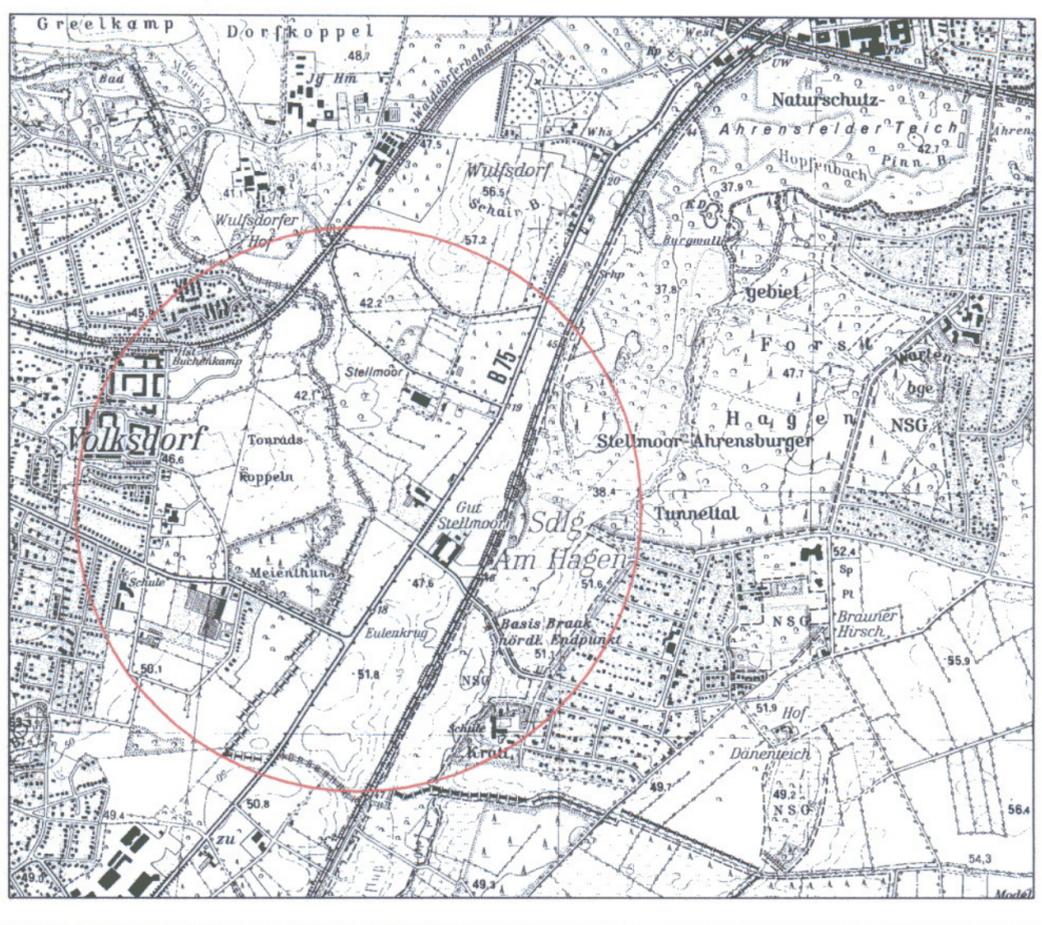
## PRÄAMBEL

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 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47, ber. S. 213) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.02.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66a – 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. Nachtragsatzung vom 25.02.1998.

## ÜBERSICHTSPLAN M.1:25000



## SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66a



GEBIET SÜDLICH DER STRASSE AM SCHARBERG, NORDWESTLICH ANGRENZEND AN DIE WALDDÖRFER BAHN, WESTLICH DER HAMBURGER STRASSE BIS ZUR STADTGRENZE

VERFAHRENSSTAND NACH BauGB	●	●	●	●	●	○	○	○
	§2 (1)	§3 (1)	§3(2)	§4(1+2)	§4 (3)	§10 (1)	§10 (3)	§13 (1)
ÄNDERUNGS-VERMERKE				19.11.02				