

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 67

GELÄNDE DER EHEMALIGEN FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG - AM KRATT - SOWIE DIE  
SÜDLICHEN FLÄCHEN BIS ZUR HAMBURGER STADTGRENZE DIE WESTLICHEN  
FLÄCHEN BIS ZUR EISENBAHNLINE HAMBURG LÜBECK UND DIE NÖRDLICHEN  
FLÄCHEN BIS ZUM BRAUNEN HIRSCH

# TEXT - TEIL B

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. BauNVO 1990)

- 1.1 Bei der Ermittlung der Geschosßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2 Die angegebene Geschosßfläche darf nicht überschritten werden; § 21 a (Bau-NVO), nachdem die Geschosßfläche um das Maß notwendiger Garagengeschosse erhöht werden darf, findet keine Anwendung.
- 1.3 Im Bebauungsplan werden gemäß § 19 Abs. 14 Baunutzungsverordnung die realen Grundflächen festgesetzt. Gleichzeitig sind gemäß § 12 Abs. 6 Stellplätze und Garagen nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.4 Auf dem Baugrundstück sind nur Wohnungen zulässig, die dem Betrieb des SO (c) dienen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).

## 2. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein 1994

- 2.1 Stellplätze sind zu begrünen. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 cm - 20 cm in einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

## 3. Sicherung des Wasserhaushalts

- 3.1 Das Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen, sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist in das Regensiel abzuführen.
- 3.2 Das Oberflächenwasser von Dächern ist dem Naturschutzgebiet „Stellmoor Ahrensburger Tunneltal“ zuzuführen. Zum Transport sind offene Gräben zu verwenden, soweit die örtlichen Verhältnisse dies zulassen.

## 4. Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24

- 4.1 In der Planzeichnung sind auf der jeweiligen Gebäudeseite arabische Ziffern 1 - 3 angegeben. Sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß folgender Tabelle dar. Darüber hinaus sind bei dem Lärmpegelbereich 3 schalldämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Die Mindestschalldämmung darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.

### a) Anorderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Arabisches Ziffer siehe B-Plan	Lärm- pegelbe- reich	„Maß- gebl. Außen- lärm- pegel“	Raumarten		
			Bettenräume In Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
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	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50
<sup>1)</sup>	An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
<sup>2)</sup>	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.				

### b) Anforderungen an die Fensterschalldämmung (Wohnungen)

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V
Erf. R <sub>wF</sub> (dB)	27	27	32	37	42

#### Anmerkung

Bei Einzelnachweisen, insbesondere bei Fensterflächenanteilen < 60 %, können u.U. geringere Schalldämmungen ausreichen.

### Nachrichtlich übernommen:

## 5. Grabungsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zu § 2 der Landesverordnung über ein Grabungsschutzgebiet in der Stadt Ahrensburg - Kreis Stormarn - vom 22.07.1977 in der Fassung der Änderung vom 09.02.1979 ist folgendes festgelegt:

In dem Grabungsschutzgebiet sind Arbeiten, die die dort vermuteten vor- und frühgeschichtlichen Anlagen und Funde gefährden können, nur mit Genehmigung des Landesamtes für Vor- und Frühgeschichte gestattet. Genehmigungspflichtig sind insbesondere:

1. Tiefgründige Erdarbeiten, Erdentnahmen, Anlage von Teichen, Auffüllungen, Planierungen
2. Anlage neuer und Ausbau bestehender Wege, Straßen und Leitungen
3. Anlage neuer sowie Verbreiterung und Vertiefung bestehender Entwässerungsgräben im Niederungsbereich
4. Bau- und Erschließungsarbeiten aller Art
5. Künstliche Absenkung des Grundwasserspiegels
6. Tiefpflügen (über 30 cm)
7. Rodungsarbeiten und Neuaufforstungen
8. Absammeln von archäologischem Fundgut

### Nachrichtlich übernommen:

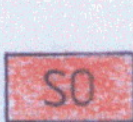
## 6. Naturschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Am 16.08.1982 wurde das Stellmoor Ahrensburger Tunneltal durch Landesverordnung als Naturschutzgebiet in das Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen. Die Bestimmungen der Landesverordnung gelten entsprechend.
- 6.2 Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und nach DIN 18920 zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen an derselben Stelle zu ersetzen.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 - 11 BauNVO

	Betriebswohnungen
SO(a)	Sonstige Sondergebiete
SO(b)	Zweckbestimmungen:
SO(c)	Verwaltungseinrichtungen
	Betriebskindergarten
	Betriebswohnungen mit der Bindung an SO(a)

§ 11 BauNVO


## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GF	Geschoßfläche
700m <sup>2</sup>	Angaben in m <sup>2</sup> (z.B. 700 m <sup>2</sup> )
GR	Grundfläche
225m <sup>2</sup>	Angaben in m <sup>2</sup>
I	Zahl der Vollgeschosse
I/III	Mindest- bzw. Höchstmaß
+STAFFEL	mit Angabe der zu nutzenden Ebenen
+D	




## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 u. 23 BauNVO

	Baugrenze
ZD/WD / SD / FD	Zeltdach / Walmdach / Satteldach / Flachdach

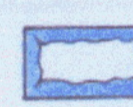
## FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

	Zweckbestimmung:
	Gas
	Feuerlöschteich

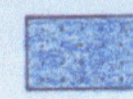
## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
--	--

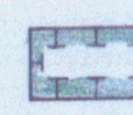
## FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB


	Flächen für Wald
	Zweckbestimmung:
	Wald Bestand

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
§ 6 a Abs. 4 b LNatSchG

	IV	Maßnahmen lt. Planzeichnung
--	----	-----------------------------

KE

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen lt. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG und §§ 7 - 9 LNatSchG; § 6 a Abs. 4 e LNatSchG)

A für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Waldrand

B für Schutzgut Boden

W für Schutzgut Wasser

K für Schutzgut Knicks und Gehölze

1 lfd. Nr. (siehe Texthinweis (Anlage zur Begründung))

WS

Durchführung von Maßnahmen für eine Entwicklung als naturnaher Waldsaum (§ 6 a Abs. 4 a, b, c, d, f LNatSchG)

U

Umbau von gemischten Laub- und Nadelholzbeständen zu standortgerechten Beständen heimischer Laubholzarten

G

Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege von Extensiv-Grünland

GS

Gewässerschutzstreifen

Anpflanzen 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 BauGB  
§ 6 Abs. 4 c und f LNatSchG



Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a



Bindung zur Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b



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 b



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

§ 9 Abs. 6 BauGB



Schutzgebiete und Schutzobjekt:

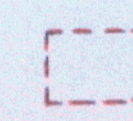


Naturschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



Maßnahmen lt. Planzeichnung

## SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
--	--

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB

Zweckbestimmungen:

St

Stellplätze

Ga

Garagen



Spielplatz



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zweckbestimmungen:

a Fahrrecht  
Begünstigte Fahrzeuge der Land- und Forstwirtschaft

b Leitungsrecht  
Begünstigte Art Kratt 2



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

Grabungsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme)



Waldschutzstreifen (nachrichtliche Übernahme)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes







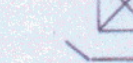



§ 1 Abs. 4 BauGB  
§ 16 BauNVO



Lärmpegelbereiche entsprechend Text Teil B Ziff. 5.1

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

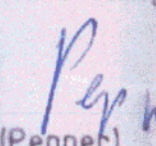
	Bestehende bauliche Anlagen
	Bestehende Flurstücksgrenze
11	Flurstücksnummer
	Graben
	Böschung
	Zeltdach
	Brücke
	Höhenlinie tlw. mit Höhenangaben
	Künftig entfallende Bäume
	Künftig entfallende Zufahrten
	Gesetzlich geschützte Biotope

§ 15 LNatSchG

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.94 ergänzt durch Magistratsbeschuß vom 14.08.95.

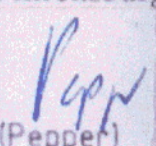
Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.11.94 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.11.94

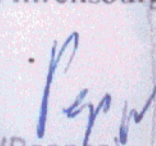
Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.96 erstmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

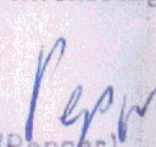
Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.96 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin

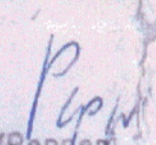


Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben

in der Zeit vom 15.01.97 bis zum 17.02.97

während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 03.01.97 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

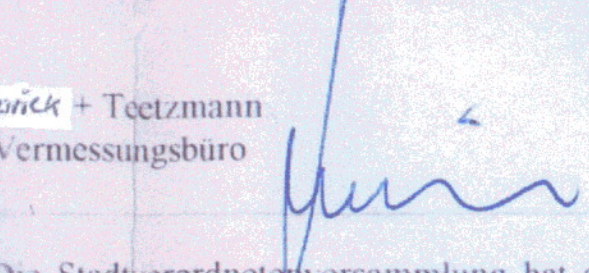
Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



Der katastermäßige Bestand am 12. FEB. 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

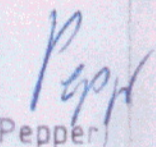
Ahrensburg, den 10. FEB. 2000

  
Sprick + Teetzmann  
Vermessungsbüro



Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.08.1997 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

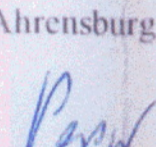
Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan Nr. 67, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung wurden abschließend am 18.08.1997 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gebilligt.

Ahrensburg, den 28.05.1998

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27.05.98 dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden.

Dieser hat mit Erlaß vom 29.09.98 Az.: IV 646-512, erklärt, daß

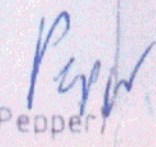
06.03.2000 113-62,1(67)

geändert 05.03.2002

~~er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht;~~  
~~die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.~~

~~Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden~~

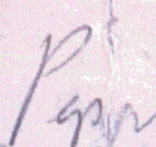
Ahrensburg, den 18.02.2000

  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



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

Ahrensburg, den 10.07.2000

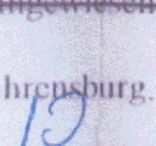
  
(Pepper)  
Bürgermeisterin



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 28.7.2000 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 29.7.2000 in Kraft getreten.

~~Auf die Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 92 LBO Abs. 3 und 4 hingewiesen worden~~

Ahrensburg, den 08.08.2000

  
(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 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18.08.97 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 - Gelände der ehemaligen Friedrich - Ebert - Stiftung - Am Kratt - sowie die südlichen Flächen bis Eisenbahnlinie Hamburg - Lübeck und die nördlichen Flächen bis zum Braunen Hirsch - 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. I S. 466)).

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.1985.