

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.69

AHRENSBURGER REDDER 1 - 29

# TEXT - TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Nutzung nach § 4 (3) 5 BauNVO nicht zulässig (§ 1(6) BauNVO).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einer Geschoßfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>; dabei sind gem. § 20 (3) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die zulässige Traufhöhe über vorhandenem Gelände ist max. 3,4 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Die zulässige Firsthöhe über vorhandenem Gelände ist max. 8,0 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

## 3. Stellplätze und Garagen

3.1 Bei der Schaffung von Wohnwegen sind im Vorgartenbereich von vorderen Grundstücken Stellplätze für hintere Baukörper zu schaffen (§ 12 (7) BauNVO).

3.2 Bei der Schaffung von Stellplätzen gem. 3.1 sind max. 3 Stellplätze pro Grundstück zulässig (§ 12 (6) BauNVO).  
Der Stellplatzerlaß ist zu beachten.

## 4. Schallschutzmaßnahmen

In den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 gekennzeichneten Gebiete müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_{w, res} = 35$  dB entsprechend DIN 4100 Schallschutz im Hochbau Lärmpegelbereich III (61 - 65 dB (A)) besitzen.

## 5. Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994

5.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

5.1.1 Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Gebiete sind standortgerechte einheimische Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen der unter Pkt. 6 aufgeführten Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen müssen Bäume und Sträucher die folgenden Mindestgrößen aufweisen:

a) *Großkronige Bäume*  
Pflanzgröße als Minimalgröße in der landesüblichen Baumschule - Kategorie StU 18 - 20 cm - in einer Höhe von einem Meter über dem Boden  
Mindestgröße der offenen Baumscheiben in versiegelten Flächen: 12 m<sup>2</sup>

b) *Kleinkronige Bäume*  
Pflanzgröße als Minimalgröße in der landesüblichen Baumschule - Kategorie StU 14 - 16 cm - in einer Höhe von einem Meter über dem Boden

c) *Höherwachsende Sträucher*: Von mind. 1,50 m Höhe, die vorher 2 x verpflanzt werden.

d) *Niedrigwachsende Sträucher*: Von mind. 60 cm Höhe, die vorher 2 x verpflanzt werden.

5.1.2 Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

5.1.3 Hausbäume:  
Auf den rückwärtigen Grundstücken ist jeweils mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Für jede 200 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede weiteren 400 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (Arten s. Pkt. 6)

5.1.4 Hecken:  
Die Pflanzfläche für Hecken ist mindestens 1,50 m breit zu halten.

5.1.5 Stellplätze:  
Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (Arten s. Pkt. 6).  
Die Stellplätze sind zusätzlich einzugrünen.

5.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen.

5.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben sind im Kronenbereich von Bäumen und Knicks unzulässig.

Im Bereich des Knicks einschließlich 2 m Knickfuß ist jegliches Befahren, Abgraben oder Auftragen von Boden sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig. Anpflanzungen von Ziergehölzen sowie eine gärtnerische Pflege des Knicks sind unzulässig.

5.3 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

5.3.1 Überschreitungen der GRZ um 50 % von zulässigen 0,4 auf 0,6 sind nur zulässig, wenn mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

5.3.2 Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

## 6. Beispielliste zulässiger Gehölzarten

### a) Großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Baumweide	Salix alba
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula

### b) Kleinkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus laevigata/monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Apfel	Malus sp.
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Birne	Pyrus sp.
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia

### c) Höherwachsende Sträucher

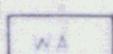
Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata/monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Jelängerjelieber	Lonicera periclymenum
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Erberesche	Sorbus aucuparia
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

### d) Niedrigwachsende Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Besenginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Weinrose	Rosa rubiginosa
Brombeer-Wildarten	Rubus sp.
Öhrchenweide	Salix aurita
Aschweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Kriechweide	Salix repens

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF < 200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche mit Flächenangabe ab Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe über vorhandenen Gelände

FH Firsthöhe über vorhandenen Gelände

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB



z. B. Einfahrt

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

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



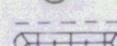
Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Knick



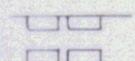
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Öffentliche Knickfläche

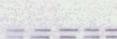
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (lichte Breite  $\approx$  3,20 m)

Begünstigt sind die angrenzenden Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Bei schmalen Flächen/kein Fahrrecht Geh- und Leitungsrecht (lichte Breite  $\approx$  1,60 m)

Begünstigt sind die Anlieger der jeweiligen rückwärtigen und vorderen angrenzenden Grundstücke und die Ver- und Entsorgungsträger



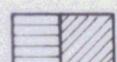
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

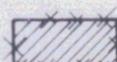


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



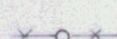
Bestehende bauliche Anlagen



Fortfallende Gebäude



Bestehende Flurstücksgrenzen



Fortfallende Flurstücksgrenzen



Fortfallende Bäume



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Vorhandener Vorflutgraben

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahme G ist durch Abdruck in der Zeitung am **16.06.95** erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.01.1995 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **14.06.95** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Maßnahme G erstmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 2(3) BauGB Maßnahmen G bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.06.1995 bis zum 06.07.1995

während der Dienststunden nach § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmen G 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 **12.06.95** in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den **05.12.95**

(Boenert)  
Bürgermeister



Der katastermäßige Bestand am **30.8.95** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **22. NOV. 1995**

Grob + Teetzmann  
Vermessungsbüro



Die Stadtverordnetenversammlung hat <sup>über</sup> die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **30.10.95** ~~über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen~~ entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 69, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung wurden abschließend am **30.10.95** von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gebilligt.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs und ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Ein Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB ist gem. § 2 Abs. 6 BauGB Maßnahmengesetz nicht durchgeführt worden.

Ahrensburg, den **05.12.95**

(Boenert)  
Bürgermeister



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

Ahrensburg, den **05.12.95**

(Boenert)  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist gem. § 12 Satz 2 bis 5 BauGB 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 **15.12.95** 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **16.12.95** in Kraft getreten.

Ahrensburg, den

(Boenert)  
Bürgermeister



## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und ergänzenden Vorschriften nach BauGB Maßnahmen G sowie nach der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom **30.10.95** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 für das Gebiet Ahrensburger Redder 1 - 29 - 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.