

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 - TEILGEBIET B - FÜR  
DEN ORTSTEIL WULFSDORF FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES  
BORNKAMPSWEGES ZWISCHEN DER ALLEE UND DEM GELÄNDE DES  
EHEMALIGEN MAX-PLANCK-INSTITUTS**

Stand: 4. 2004

# TEXT - TEIL B

## 1. Allgemeines

1. 1. Bei Bereich II ist in den eingeschossigen Gebäudeteilen eine Wohnnutzung nicht zulässig. (§ 9 (3) BauGB)

1. 2. Für die Bereiche III, VI und VIII sind bei einer gewerblichen Nutzung ausschließlich Betriebe gem. § 6 (1) BauNVO zulässig. Für die Bereiche II und V sind auch gewerbliche Betriebe im Sinne des § 8 (1) BauNVO erlaubt.

1. 3. Die gesamte Geschoßfläche (GF) innerhalb des Plangeltungsraumes darf 13.200 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise werden im Bereich V, VI und VIII in Addition Geschoßflächen (GF) für die Errichtung von Wintergärten, außenliegenden Treppenhäusern sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung und Verkleidung der Fassaden bis max. 550 qm bezogen auf die Gesamtgeschoßfläche für diesen Bereich nicht mitgerechnet. (§ 9 (1) BauGB, § 31 (1) BauGB)

1. 4. Das Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)

1. 5. Maximal 60% der Geschoßfläche sind als Wohnfläche zu nutzen. (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. 6. Innerhalb von Baufenster A (Grünfläche - Weide, Reitplatz) ist die Errichtung eines Unterstandes / Stalls zulässig. Die maximale Grundfläche darf 150 qm nicht überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. 7. Für die Bereiche I, II, III, V, VI, VII und VIII wird ein flächendeckender Schalleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) festgesetzt.

## **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)**

Staffelgeschosse sind als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20° zulässig. Sonstige Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung bis zu 45° auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Für Bereich III und VI sind auch ausnahmsweise andere Dachformen zulässig. Im Bereich II ist das Dach des nördlichen Wohngebäudes nach Norden und im Bereich III sind die Dächer nach Osten (zur freien Landschaft hin) zu neigen.

Für die eingeschossigen Gebäude in Bereich II ist eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Gesamthöhe von 7,0 m bezogen auf das Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes, zulässig. Als Dachneigung sind hier 5 - 12 ° zulässig.

Für das Gebäude A (Grünfläche - Weide, Reitplatz) darf eine Gesamthöhe von 4,5 m, bezogen auf das Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes, nicht überschritten werden. Die Außenwandverkleidung ist nur in naturbelassener Holzverschalung auszuführen. Das Dach ist als Gründach auszubilden.

## **3. Grünordnerische Maßnahmen**

3. 1. Bei den zu pflanzenden Bäumen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25 BauGB)

3. 2. Die Dächer von Nebenanlagen sind nur als Gründächer zulässig. Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

3. 3. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sind im Kronenbereich von Bäumen, Knicks außerhalb der Straßenverkehrsflächen unzulässig. Im Bereich der Knicks einschließlich 2 m Knickfuß ist jegliches Befahren, Abgraben oder Auftragen von Boden sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig.

3. 4. Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze anzupflanzen. (§ 9 (1) 25 BauGB)

# ZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



1.4.2. Sondergebiet "Soziales und ökologisches Dorfprojekt" (§ 11 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**GF** = ... 2.2. Geschossfläche

**GR** = ... 2.6. Grundfläche

**I** 2.7. Zahl der Vollgeschosse

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

**o** 3.1. Offene Bauweise

 3.5. Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

**V** verkehrsberuhigter Bereich

**P** privat

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:

 Hydrant

 Abfall

## 8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)



Grünfläche

Zweckbestimmung

 Parkanlage

 Garten

 Sportplatz

 Spielplatz

**P** privat

# 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13. 2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)



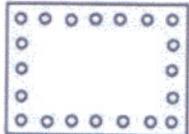
Baum anpflanzen



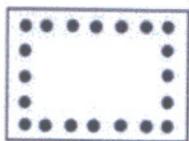
Baum fällen



Baum erhalten



13. 2. 1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

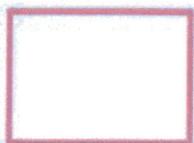


13. 2. 2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)



Knick anzulegen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



15. 3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St

Stellplätze



15. 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt, des Rettungsdienstes sowie der Ver- und Entsorger; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



15. 8. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)



15. 13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)



15. 14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

A, B, ...

Bezeichnung der Baufenster

## 16. Nachrichtliche Übernahmen



Knick gem. § 15 b LNatSchG

## Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlage



Zaun

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2002.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und Abdruck im Hamburger Abendblatt am 06.12.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 16.12.2002 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 3 und 5 sind gemäß § 4 (1) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.  
Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein könnten, ist erfolgt (§2 (2) BauGB).
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.02.2003 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 18.08.2003 bis zum 19.09.2003 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.08.2003 im Hamburger Abendblatt bekannt gemacht worden.
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.04.2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2004 gebilligt.  
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-7 wird hiermit bescheinigt.

Stadt Ahrensburg, den 04.05.2004



  
Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 12.05.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Stadt Ahrensburg, den 12.05.2004



(Öffentl. best. Vermess.-Ing.)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ahrensburg, den 15.06.2004



  
Bürgermeisterin

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 13.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauBG) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.07.2006 in Kraft getreten.

Stadt Ahrensburg, den 29.07.2006



  
Bürgermeisterin

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ...~~26.04.2004~~..., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 - Teilgebiet B - für den Ortsteil Wulfsdorf für das Gebiet nördlich des Bornkampsweges zwischen der Allee und dem Gelände des Max-Planck-Instituts, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: