

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71

Gebiet: Hamburger Straße 168-232 (gerade Hausnummern),

Weg Am Scharberg 2-4, Ackerflächen im rückwärtigen Teil der

Hamburger Straße 178-190, Bornkampsweg 5-25 (beidseitig)

TEXT - TEIL B

1. **Art der baulichen Nutzung**
2. **Maß der baulichen Nutzung**

In allen Gebieten sind die Geschoßflächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die zulässige Firsthöhe über vorhandenem Gelände ist bei eingeschossigen Gebäuden max. 8,0 m (§ 16 (2) 4 BauNVO) mit Ausnahme der Gebiete 1 a, 1 b, 1 c, 6 und 7.

- 2.1 In den Gebieten 1 b, 1 c und 6 ist die zulässige Firsthöhe max. 7,3 m über vorh. Ursprungsgelände.
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist 300 m².

3. **Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 letzter Satz und Abs. 6 BauGB**

In der Planzeichnung sind auf der jeweiligen Gebäudeseite arabische Ziffern 2 - 5 angegeben. Sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß folgender Tabelle dar. Darüber hinaus sind bei den Lärmpegelbereichen 3 - 5 schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Die Mindestschalldämmung darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.

a) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
	Raumarten				
arabische Ziffer siehe B-Plan	Lärmpegelbereich	"Maßgeblich Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB		erf. R' _{w, res} 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

¹⁾ 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.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

b) Anforderungen an die Fensterschalldämmung (Wohnungen)

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V
erf. R' _{w, f} (dB)	27	27	32	37	42

Anmerkung

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

- 3.1 Mindestens ein Aufenthaltsraum pro Wohnung ist der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

4. **Festsetzungen zur Grünordnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b sowie § 9 Abs. 1 a und 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994**

- 4.1 **Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:**

- 4.1.1 Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Gebiete sind standortgerechte einheimische Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden. Bäume und Sträucher müssen folgende Mindestgrößen aufweisen:

- a) **großkronige Bäume**
Pflanzgröße mindestens in der handelsüblichen Baumschule Kategorie „Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20“ (Stammumfang in 1 m Höhe); Mindestgröße der offenen Baumscheibe in versiegelten Flächen: 12 m².
- b) **kleinkronige Bäume**
Pflanzgröße mindestens in der handelsüblichen Baumschule Kategorie „Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen 14 - 16“ (Stammumfang in 1 m Höhe).
- c) **höherwachsende Sträucher**
Pflanzgröße mindestens in der handelsüblichen Baumschule-Kategorie „Verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100 - 150“ (cm Höhe).
- d) **niedrigwachsende Sträucher**
Pflanzgröße mindestens in der handelsüblichen Baumschule-Kategorie „Verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 - 100“ (cm Höhe).

- 4.1.2 Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerfläche genutzt werden.

- 4.1.3 **Hausbäume**
Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist für jede angefangenen 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.

- 4.1.4 **Hecken**
Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit geschnittenen Hecken von geeigneten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzfläche für Hecken ist mindestens 1,5 m breit zu halten.

- 4.1.5 **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.

Die Stellplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

- 4.2 **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen**

- 4.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sind im Kronenbereich von Bäumen und Knicks außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben 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 Laubgehölzen sowie eine gärtnerische Pflege des Knicks sind unzulässig.

Knicks sind im Abstand von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Das Knickholz ist zu entfernen.

- 4.3 **Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:**

- 4.3.1 Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 4.3.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

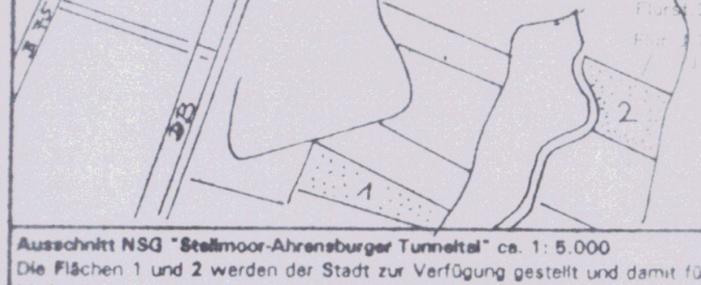
- 4.4 **Zuordnung von Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen**

- 4.4.1 Den Eingriffsflächen werden die in der Planzeichnung dargestellten Kompensationsmaßnahmen wie folgt zugeordnet:

Baugebiete	Flächenbezeichnung / Größe
1 a, b, c	Bedarf: 5 500 m ² , kompensiert auf A 4 (3 500 m ²) und 2 000 m ² gemäß Text 4.4.2 im NSG „Ahrensburger Tunneltal“
2 a, c	Bedarf: 540 m ² , kompensierbar im Bereich des Flurstücks 79 auf A 6 (1 200 m ²) und A 7a (1 650 m ²)
2 b	entfällt
3 a	Bedarf: 175 m ² , kompensierbar auf Flurst. 71, A 2 a (250 m ²)
3 b	kompensierbar auf den jeweiligen Grundstückspartellen des Bornkampsweges A 1, A 6, A 2 b
3 c	Bedarf: 160 m ² , kompensierbar auf Flurst. 74 u. 76, A 7 b (ca. 5 500 m ²)
4, 6, 7	kompensierbar auf den jeweiligen Grundstückspartellen A 1
RHB	Rückhaltebecken, Bedarf: 900 m ² , kompensierbar auf Flurst. 76, A 7 b (ca. 5 000 m ²)

- 4.4.2 **In Ergänzung zu Text Nr. 4.4.1 für die Baugebiete 1 a, b, c**

Die Kompensationsfläche für das Gebiet 1 a, b, c von 2.000 m² für die nicht vollständig ausgleichbaren Eingriffe im B-Plangebiet selbst wird auf die nebenstehende Fläche 2, Flur J 7/J 8 Flurstück 33 im NSG „Stellmoor - Ahrensburger Tunneltal“ im Zuge der Erschließung gestellt.



Ausschnitt NSG "Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal" ca. 1:5.000
Die Flächen 1 und 2 werden der Stadt zur Verfügung gestellt und damit für Maßnahmen lt. Pflege- und Entwicklungskonzept verfügbar.

Auf Fläche 2 (ca. 2.500 m²) erfolgt eine Aufwertung durch Auslichtungsmaßnahmen, die offene Lebensräume außerhalb des Bruchwalds verbindet und für Libellen und Falter populationsstärkend wirkt. Die Maßnahme verbessert den Biotopverbund auf über 2.000 m².

5. Für die gekennzeichneten Altlastenflächen ist bei allen baulichen Maßnahmen auf dem betreffenden Grundstück entsprechend den Empfehlungen der beiliegenden Gutachten über die Altlastenstandorte zu verfahren. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Umweltamt vorzunehmen (Kreis).

6. Bepflanzungen und Einfriedigungen innerhalb der Sichtdreiecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen eine Höhe von 70 cm über den dazugehörigen Straßenabschnitten nicht überschreiten.

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)

GFZ  Geschoßflächenzahl
0,25 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

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

o Offene Bauweise
 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Öffentliche Parkfläche
 Verkehrsberuhigte Zone

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

▼ z. B. Einfahrt
 Öffentlicher Wanderweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
 Regenwasserkklärbecken
 Regenwasserrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Zweckbestimmung:
 Spielplatz

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 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: Sträucher
Knick Erhaltung: Knick

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

 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 BauGB

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Schutzgebiete und Schutzobjekte: § 9 Abs. 6 BauGB

 Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

 Müll

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen; (Kreis der Begünstigten sind die angrenzenden Grundstücksflächen) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

 Verdachtsfläche für Altablagerungen

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

 Lärmpegelbereich entspr. DIN 4109 (Ziffer 3.0 Text - Teil B)

 Abgrabung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

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

A 1 Neuanlage des Knicks

A 2 Sukzessionsfläche, Entwicklung einer naturnahen Gras- und Staudenflur

A 3 Erhaltung von Knicks und Gehölzbeständen

A 4 Sukzessionsfläche, naturnahe Gras- und Staudenflur mit Gehölzaufwuchs

A 5 Erhaltung und Entwicklung als feuchte Grasflur mit Flutrasen (A 5₁, A 5₂)

A 6 Erhaltung und Entwicklung als Streuobstwiese

A 7a/b Entwicklung als Extensiv-Grünland mit Versickerungsbereich

 Künftig fortfallende Bäume

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Teilgebiet

 Bestehende Flurstücksgrenze

 Fortfallende Flurstücksgrenze

 Bestehende bauliche Anlagen

 Fortfallende bauliche Anlagen

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

23 Flurstücksnummer

 Graben

A-Nr. z. B. A Verdachtsfläche für Altablagerungen Nr. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
der Gebiete A, B, C und D

VERFAHRENSVERMERKE

03.03.1997 ←
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ~~26.10.1998~~. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB Maßnahmengesetz ist durch Abdruck in der Zeitung am ~~27.09.1999~~ erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ~~05.08.1999~~ durchgeführt worden.
 22.10.1997 ←

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ~~17.01.2000~~ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Maßnahmengesetz erstmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 05.06.1997 ←

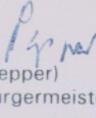
Die Stadtverordnetenversammlung hat am ~~23.02.2000~~ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung nach § 2 (3) BauGB Maßnahmengesetz bestimmt.
 15.07.1998 ←

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ~~07.03.07.09.1998~~ bis zum ~~10.04.2000~~ 12.10.1998 während der Dienststunden nach § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz 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 31.08.1998 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

GEÄNDERT AM
 30.11.2000

S. Ellen

Ahrensburg, den 30.11.2000

In Vertretung

 (Pepper)
 Bürgermeisterin



Der katastermäßige Bestand am ~~19. AUG. 1999~~ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22. NOV. 2000

Grob + Teetzmann
 Vermessungsbüro



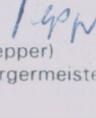
Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.1999 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die dazugehörige Begründung wird abschließend am 27.09.99 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. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen G).
 geändert gemäß Erluß vom 28.03.07

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

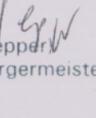
Ahrensburg, den 4.12.00

In Vertretung

 (Pepper)
 Bürgermeisterin



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

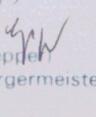
Ahrensburg, den 23.05.01

In Vertretung

 (Pepper)
 Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan ist gemäß § 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 31.05.07 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 07.06.07 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 07.06.07

In Vertretung

 (Pepper)
 Bürgermeisterin



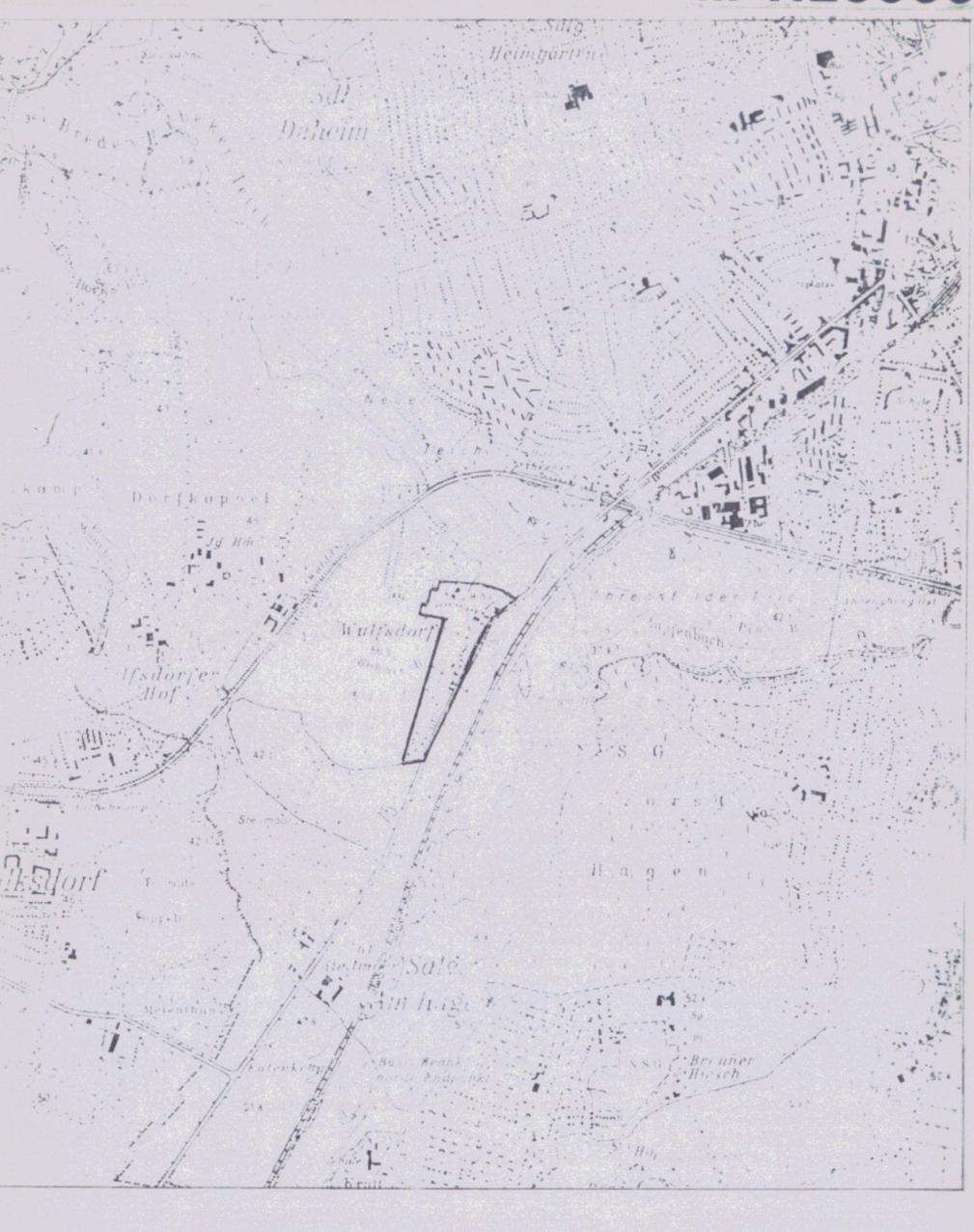
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und ergänzenden Vorschriften nach BauGB Maßnahmengesetz sowie nach der Landesbauordnung wird durch Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 für das Gebiet Hamburger Straße 168 - 232 (gerade Hausnummern), Weg Am Scharberg 2 - 4, Ackerflächen im rückwärtigen Teil der Hamburger Straße 178 - 190, Bornkampsweg 5 - 25 (beidseitig), 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.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25000



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 71

Gebiet: Hamburger Straße 168-232 (gerade Hausnummern), Weg Am Scharberg 2-4, Ackerflächen im rückwärtigen Teil der Hamburger Straße 178-190, Bornkampsweg 5-25 (beidseitig)

VERFAHRENSSTAND	●	●	●	●	○	○	○	○
NACH BauGB	§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 3(3)				
BauGB-MaßNAMENG.	§ 2(2)	§ 2(4)						
ÄNDERUNGSVERMERKE					9.11.2000			

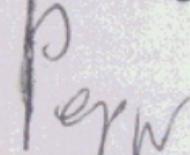
ZUSATZ DER VERFAHRENSVERMERKE

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 15.03.2001 Az.: IV646-512.113-62-1(71) diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Hinweisen genehmigt.

Die Stadt hat die Hinweise beachtet.

Ahrensburg, den

23.05.07


(Pepper)

Bürgermeisterin

