

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73**

GEBIET SÜDÖSTLICH DER INNENSTADT AN DER ERIKA - KECK - STRASSE  
ZWISCHEN KERNTANGENTE ( EISENBAHNKREUZUNG ) UND WALDSTRASSE

# TEXT - TEIL B

## 1. Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

- 1.1 Im WA sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 - 3 BauNVO zulässig.
2. Das **bestehende Gebäude** im Bereich des Flurstückes 565 genießt Bestandschutz. Es darf nach Abbruch nicht wieder errichtet werden. In diesem Gebäude sind Wohn- und Büronutzung als auch nicht störendes Gewerbe zulässig.
3. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten **Höhenangaben über NN** stellen in einem Fall ein Höchstmaß dar und darf nicht überschritten werden. Lediglich eine Höhenangabe gibt ein Mindest- und ein Höchstmaß an, die eingehalten werden müssen.
4. **Garagen und Carports** sind im Bereich der Stellplätze 1 - 15 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
5. Aus Gründen des Lärm- und Sichtschutzes für die benachbarten Anwohner der Waldstraße ist eine 2,20 m - 2,50 m hohe, schallabsorbierende **Mauer** im Bereich der Flurstücke 28, 16 und 553 vom Vorhabenträger zu errichten. Der Schallabsorptionswert des hierfür verwendeten Baustoffes muß 10 kg/m<sup>2</sup> betragen (Quelle: W. Müller, Städtebau, S. 461, B.G. Teubner Stuttgart 1979).
6. **Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994**
- 6.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

Für Anpflanzungen der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Gebiete sind standortgerechte Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden. Bäume und Sträucher müssen folgende Mindestgröße aufweisen:

- a) Straßenbäume: Stammumfang 20 cm - 25 cm
- b) Sonstige Bäume: Stammumfang 16 cm - 18 cm
- c) Höher wachsende Sträucher und Hecken zweimal verpflanzt, 100 cm - 200 cm

Gebäudefassaden sowie die Sicht- und Lärmschutzmauer sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Richtwert ist eine Pflanze pro 4 m fenster- und türlose Fassadenteile bzw. pro 1,5 lfd.m. Sicht-/Lärmschutzmauer. Die Dachflächen des Arbeitsamtes sind extensiv zu begrünen.

### 6.2. Erhalt von Bäumen

Die Buche ist auf Dauer zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung des Baumes führen (wie Bautätigkeit, Verdichtung, Versiegelung, jeglicher Auf- und Abtrag von Boden unter der Krone sowie Beschädigung der Krone), sind nicht erlaubt. Drainagen im Umkreis von 20 m um den Baum sind nicht zulässig.

### 6.3 Zur Sicherung des Wasserhaushaltes ist folgende Maßnahme vorgeschrieben: Stellplätze sind in einem luft- und wasserdurchlässigen Bodenaufbau herzustellen.

### 6.4 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 Buche während der Bauzeit.

## 7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 7.1 Lärmpegelbereiche

In der Planzeichnung sind an den jeweiligen Gebäudefassaden die arabischen Ziffern 4 bzw. 5 angegeben; sie stellen den jeweiligen Lärmpegelbereich dar.

### 7.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen

Für Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen nach Tabelle 1 an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$ .

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_{(W+F)}$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m oder mehr darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von - 2 dB herangezogen werden.

### Einfluß von Lüftungseinrichtungen und/oder Rolladenkästen

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen nicht verringert wird.

Die Einhaltung der resultierenden Schalldämm-Maße ist bei zur vorübergehenden Lüftung vorgesehenen Einrichtungen (z. B. Lüftungsflügel und -klappen) im geschlossenen Zustand, zur dauernden Lüftung vorgesehener Einrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen, auch mit mechanischem Antrieb) im Betriebszustand zu gewährleisten.

### Anmerkung

Auf ausreichenden Luftwechsel ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte sowie gegebenenfalls der Zuführung von Verbrennungsluft zu achten.

Bei Anwendung der Tabelle 3 muß entweder die für die Außenwand genannte Anforderung von der Außenwand mit Lüftungseinrichtung/Rolladenkasten oder es muß die für das Fenster genannte Anforderung von dem Fenster mit Lüftungseinrichtung/Rolladenkasten eingehalten werden; im ersten Fall gehören Lüftungseinrichtung/Rolladenkasten zur Außenwand, im zweiten Fall zum Fenster.

Tabelle 1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			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 Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

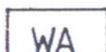
Tabelle 2 Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GF  
≤ 230 qm  
Geschoßfläche  
mit Flächenangabe

GR  
≤ 900 qm  
Grundfläche  
mit Flächenangabe

III / IV  
Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in \_\_\_\_\_ m über NN.

OK 56,0 m  
Oberkante  
als Höchstmaß

TH 58,0 m  
bis 60,0 m  
über NN  
Traufhöhe  
als Mindest- und Höchstmaß

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

Baulinie

Baugrenze

Hauptfährstrichtung

SD, ZD,  
FD  
Satteldach, Zelt Dach, Flachdach

## VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

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

Zweckbestimmung :  
Elektrizität  
(Trafostation)

## 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

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

Erhaltung :  
Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und  
Abs. 6 BauGB

Anpflanzen :  
Bäume

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und  
Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4  
und 22 BauGB

Zweckbestimmung :  
St  
M  
Stellplätze  
Fahrräder  
Müllbehälterstandplatz

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21  
und Abs. 6 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

Zweckbestimmung :  
Lärm- und Sichtschutzmauer

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit  
sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26  
und Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4,  
§ 16 Abs. 5 BauNVO

Lärmpegelbereiche entsprechend Text Teil B Ziff. 7.1  
Mittels der Maßgeblichen Außenlärmpegel lassen sich nach Tab. 8  
der DIN 4109 die jeweiligen Lärmpegelbereich ableiten

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestehende baulichen Anlagen

künftig fortfallende bauliche Anlagen

520  
Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

46,01  
Höhenmeter über NN

Quelle- Höhenangaben:  
Bestandshöhenplan; 09/96, Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH  
Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge in Ahrensburg  
Rad- und Fußgängertunnel Hagener Allee

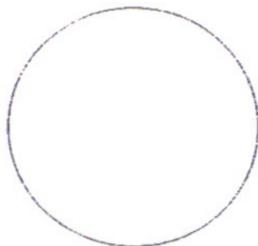
künftig fortfallende Bäume

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am erfolgt.  
Die Teilung des Geltungsbereiches erfolgte durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

Ahrensburg, den

(Pepper)  
Bürgermeisterin



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.04.1998 durchgeführt worden.

Ahrensburg, den 12.10.1998

(Pepper)  
Bürgermeisterin



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.04.1998 erstmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahrensburg, den 12.10.1998

(Pepper)  
Bürgermeisterin



Der Bau- und Planungsausschuß hat am <sup>06.05.</sup> 03.06.1998 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr.73 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den 12.10.1998

(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 06.07.1998 bis zum 07.08.1998

während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 26.06.98 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den 12.10.1998

(Pepper)  
Bürgermeisterin



Der katastermäßige Bestand am 08. MAI 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 13. OKT. 1998

Grob + Teetzmann  
Vermessungsbüro



Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.1998 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 12.10.1998

(Pepper)  
Bürgermeisterin



Der Bebauungsplan Nr. 73 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung wurden abschließend am 21.09.1998 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gebilligt.

Ahrensburg, den 12.10.1998

(Pepper)  
Bürgermeisterin



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

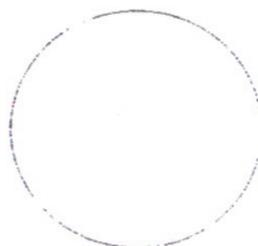
Dieser hat mit Erlaß vom Az.: erklärt, daß

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

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Ahrensburg, den

(Pepper)  
Bürgermeisterin



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

Ahrensburg, den 12.10.1998

(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 29.10.1998 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 31.10.98 in Kraft getreten.

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



Ahrensburg, den 29.10.1998

  
(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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.07.1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.98 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 gemäß § 12 BauGB - 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 1. Nachtragsatzung vom 25.02.1998.