

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 für das Gebiet "Ahrensburger Redder Ost"

Gebiet östlich des Ahrensburger Redders, südlich Ahrensfelder Weg, westlich der Bebauung von Großhansdorf, Neuer Achternkamp, im Südwesten begrenzt durch den Ostring

TEXT - TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAULICHE NUTZUNG

- 1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte je Reiheneinheit sind nur bis zu zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 Die Oberkante der Gebäude wird als Höchstgrenze festgelegt.
Firsthöhe (Oberkante Dachhaut, Höchster Punkt) OK 11,00 m
Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß) OK 0,75 m
Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die jeweilige Oberkante der als Belegenheit vor dem Grundstück verlaufenden Baustraße. Diese Höhe liegt 15 cm unter der künftigen Fertighöhe der Straße.
- 1.4 Stellplätze und offene Garagen (Carports: überdacht mit Abstellräumen, Begrünung oder Eingrünung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ansonsten seitlich offen) auch im Vorgarten zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.
- 1.5 Nebengebäude und Räume für den Kellerersatz sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.6 Für von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sicht) beträgt die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzung 0,70 m.

2. FESTSETZUNGEN AUS DEN GRÜNDEN DES IMMISIONSSCHUTZES

gem. § Abs. 1 Nr. 24 letzter Satz und Abs. 6 BauGB

In den Gebieten A7, A8, C1 bis C5 und D1 bis D3 befinden sich die Fassaden im Lärmpegel II. Alle übrigen Gebäude und Fassaden des Planungsgebietes liegen im Lärmpegelbereich I.

a) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
				Raumarten	
	Lärmpegelbereich	"Maßgeb. Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume u.ä.	Büro Räume ¹⁾ und ähnliches
		dB	erf. R' _{v,w} des Außenbauteils in dB		
	I	bis 55	35	30	-
	II	56 bis 60	35	30	30
	III	61 bis 65	40	35	30
	IV	66 bis 70	45	40	35
	V	71 bis 75	50	45	40
	VI	76 bis 80	21	50	45
	VII	>80	21	21	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' _{v,w} (dB)	27	27	32	37	42

Anmerkung

Bei Einzelnachweisen, insbesondere bei Fensterflächenanteilen < 60 %, können u.U. geringere Schalldämmungen ausreichen. In den Lärmpegelbereichen I und II brauchen Lüftungsöffnungen nicht schalldämmend ausgeführt zu werden.

- 2.1. Die Lärmschutzwand ist hochschallabsorbierend zu errichten.

3. 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

- 3.1. Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten:
- 3.1.1 Für Anpflanzungen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan sind standortgerechte Laubbäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu verwenden. Bäume und Sträucher müssen folgende Mindestgrößen der nachstehend benannten handelsüblichen Baumschul-Kategorien aufweisen:
- a) großkronige Bäume (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand > 6 m)
"Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20" (cm Stammumfang in 1m Höhe);
Mindestgröße der offenen Baumscheibe in versiegelten Flächen: 12 m²,
- b) kleinkronige Bäume (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand < 6 m)
"Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen 14 - 16" (cm Stammumfang in 1m Höhe),
- c) Höherwachsende Sträucher
"Verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 100 - 150" (cm Höhe),
- d) Niedrigwachsende Sträucher
"Verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60 - 100" (cm Höhe).
- e) Junge Bäume für flächige Pflanzungen
Für Akzente in der Fläche: "Heister, 2 x v. 150 - 175" (cm Höhe), ansonsten:
"Zweijährige, verschulte Sämlinge 2 j.v.S. 1/1 50 - 80" (cm Höhe).
- 3.1.2 Hecken und Einfriedungen
Gärten sind zum Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen mit geschnittenen Hecken von geeigneten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzfläche für Hecken ist mindestens 1,0 m breit zu halten. Ausgenommen sind die Vorgärten von Reihenhäusern. Einfriedungen dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten.
- 3.1.3 Stellplätze und Parkplätze
Die Dächer von Garagen und Carports - mit Ausnahme mit dem Haupthaus integrierter - sind zu begrünen. Garagenwände und Carports, Sichtschutzwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Stellplätze und Parkplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je vier Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- 3.1.4 Lärmschutzwall
Der Pflanzabstand auf dem Lärmschutzwall soll 1 x 1 m betragen, 10 v.H. der Pflanzen sind als Heister einzubringen (s. oben).
- 3.1.5 Obstwiesen
Obstwiesen sollen mit mindestens einem Baum auf 60 m² mit Pflanzen der Kategorie "Hochstamm 3 x verpflanzt mit Drahtballen 14 - 16" (cm Stammumfang in 1 m Höhe) hergestellt werden. Unter den Bäumen ist eine Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten.
- 3.2 Erhaltung von Bäumen, Knicks und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
- 3.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sind im Kronenbereich von Bäumen und Knicks außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Lärmschutzeinrichtungen und Entwässerungsgräben unzulässig.
- 3.2.2 Im Bereich des Knicks einschließlich eines 2,5 m Streifens neben dem 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.
- 3.2.3 Nebenanlagen und Garagen dürfen mit Ausnahme der in Planteil A festgesetzten überbaubaren Fläche in einem Mindestabstand von 7,00 m zum Knickfuß errichtet werden.
- 3.2.4 Beim Bau von Rohrleitungen in offener Bauweise innerhalb eines 7,00 m breiten Streifens entlang der Knicks sind die Gräben entweder mit dem abgetroffenen bindigen Material zu verfüllen oder es sind im Abstand von mindestens 20 m vertikale Lehmsperren beim Verfüllen der Rohrgräben einzubauen.
- 3.2.5 Knicks sind nicht öfter als im Abstand von 10 - 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Das Knickholz ist zu entfernen. Im Abstand von 25 m sind einzelne Bäume als Überhälter stehen zu lassen.
- 3.3 Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:
- 3.3.1 In Bereichen mit zusammenhängendem Grundwasserraum sind Dränagen unzulässig.
- 3.3.2 Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (bei Pflasterung mind. 15 % Fugenanteil) herzustellen.
- 3.3.3 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
- 3.4 Zuordnung von Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen
- 3.4.1 Den Bau- und Verkehrsflächen als Eingriffsflächen in Natur und Landschaft werden die in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Die Stadt verpflichtet sich, mit Erschließung des Gebietes gleichzeitig diese Ausgleichsflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 3.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft
- 3.5.1 Die mit M 1 und M 2 bezeichneten Flächen dienen wie unter 3.4.1 dargestellt der Kompensation des Eingriffs.
- 3.5.2 In der Fläche M 1 sind zu etwa 30 % Obstwiesen (s.o.) und zu 70 % naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und zu unterhalten.
- 3.5.3 In der Fläche M 2 sollen zu 70 % Flächen für Extensiv-Grünland mit Beweidungsmöglichkeit und zu 30 % Knicks, Ruderal- und Staudenfluren, Versickerungsmulden, Kleingewässer und Kleinstrukturen wie Totholz- und Lesesteinhaufen geschaffen und unterhalten werden.
- 3.5.4 Bei Fläche M 3 handelt es sich um eine nach § 15 a LNatSchG geschützte Feuchtbachfläche mit Weidenbüsch. Sie soll der Eigenentwicklung überlassen bleiben. Die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus Versickerungsmulden ist zulässig.

4 NACHRICHTLICHE HINWEISE

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1993.

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , § 1 bis 11 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2.. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , § 16 BauNVO)

GRZ 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 0.5 Geschößflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise

 Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

 KITA - Kindertagesstätte/Jugendeinrichtung

 Jugendeinrichtung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 öffentliche Parkfläche

 Hauptwanderweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen, Verwertung und Beseitigung von Abwasser

 BHKW - Blockheizkraftwerk

 Abfall

 Wertstoffcontainer

 Elektrizität (Trafo)

 RB - Regenrückhaltebecken

7. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 Grünflächen (öffentlich)

 Parkanlage

 Sportplatz

 Spielplatz

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

 Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregeln, 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)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

 Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 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 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)

 Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sicht).

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

 GGa Flächen für Nebenanlagen - Gemeinschaftsgaragen

 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 u. Abs. 6 BauGB)

 Lärmschutzwall

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

 bestehende Gebäude

 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

z. B.  Vorkehrungen für den Schallschutz (Gebäudeseite)

z. B.: B3 Baugebietsbezeichnung

z. B.:  Flächen für Kompensationsmaßnahmen bzw. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

z. B.: (2) Nummer des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes
(2.1) ggfs. mit Kreis der Begünstigten (s. Planzeichnung)

 Darstellung der Parkplätze

