

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76

Gebiet :

Gelände zwischen dem Ahrensburger Redder, dem Ahrensfelder Weg,
dem westlichen Rand der Grundstücke Viljandiring 1 - 27 (ungerade
Nummern) und der Straße Ahrensburger Kamp

TEXT - TEIL B

1. Bauliche Nutzung

1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die Oberkante der Gebäude wird als Höchstgrenze festgelegt

Firsthöhe	(Oberkante Dachhaut, höchster Punkt)	OK	10,00 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.

1.3 Stellplätze und Carports ohne Wände sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch im Vorgarten zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche zulässig.

1.4 Nebengebäude und Räume für den Kellerersatz sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (Ausnahme sind Carports mit Abstellraum auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig).

1.5 Für von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sicht) beträgt die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen und Bepflanzung 0,70 m.

1.6 Zwei Vollgeschosse sind nur bei einem nördlichen und östlichen Grenzabstand von 1 H zulässig.

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

Für die oberen Geschosse der Gebiete 1 bis 3 ergibt sich die Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen für die West- und die Südfassaden gemäß den Lärmpegelbereichen in folgender Tabellen:

a) Lärmpegelbereiche

Gebiete Nr.	Geschoss	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vor den West- und den Südfassaden	
1	DG	II	
2	DG	II	
	OG	II	
3	DG	III	
	OG	II	

b) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Lärmpegelbereich		„Maßgeblich. Außen-Lärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
		dB	erf. Raum 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	2)	50	45
VII		> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur eine untergeordnete Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

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

c) Anforderungen an die Fensterschalldämmung (Wohnungen)

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V
erf. R _{wf} (dB)	27	27	32	37	42

d) Schlafräume und Kinderzimmer sind ab Lärmpegelbereich III mit Schalldämmenden Lüftungen zu versehen.

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. Festsetzung 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 1 m Höhe);
Mindestgröße der offenen Baumscheibe in versiegelten Flächen: 12 m², bei Unterschreitungen von mehr als 35 % sind bauliche Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereiches vor Verdichtung zu treffen;

b) kleinkronige Bäume (Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand < 6 m) „Stammbusch oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen 14 - 16, (cm Stammumfang in 1 m 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 aus geeigneten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzfläche für Hecken ist mindestens 1,0 m breit zu halten. Ausgenommen sind die Vorgärten von Reihenhäusern.

Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1 m nicht überschreiten und sind hinter den Hecken anzuordnen (grundstücksseitig).

3.1.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Parkplätze

Die Dächer von Nebenanlagen, 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 Bepflanzung von Müllbehältern

Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofffassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen.

3.1.5 Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand (Höhe 3,00m, bezogen auf die Straßenhöhe) ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

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 angetroffenen bindigen Material zu verfüllen und 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 in der Regel 25 m sind einzelne Bäume als Überhälter stehen zu lassen.

3.3 Sicherung des Wasserhaushalts

3.3.1 Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (bei Pflasterung mind. 15 % Fugenanteil) herzustellen.

3.3.2 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 Gebiets 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 M1 und M2 dargestellten Flächen dienen als Versickerungsmulden und aufgrund ihrer naturnahen Gestaltung auch der Kompensation des Eingriffs.

3.5.2 Die mit Flur 5 von Ahrensfelde bezeichnete Fläche am Braunen Hirsch auf Flurstück 79 dient lt. 3.4 der Kompensation des Eingriffs. In der Fläche ist extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten. In die Fläche sind zur Erhöhung des Biotopwerts ein Kleingewässer, Lesestein- und Totholzpflanzungen zu integrieren.

Der Ausgleich erfolgt zeitgleich mit der Erschließung des Gebietes.

4. Nachrichtliche Hinweise

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 1993.

ZEICHENERKLÄRUNG

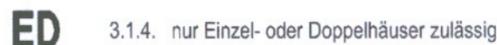
1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1bis 11 BauNVO)



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



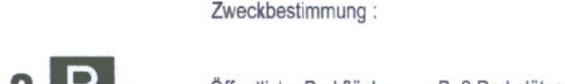
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



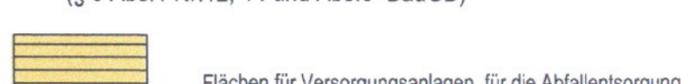
6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Zweckbestimmung :



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



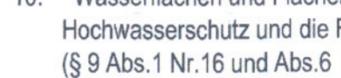
9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



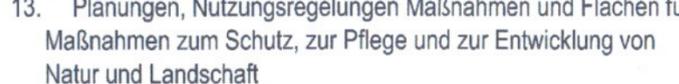
Zweckbestimmung :



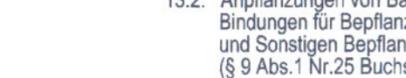
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)



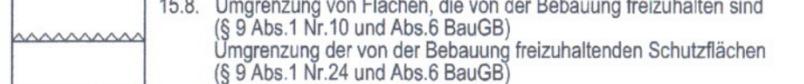
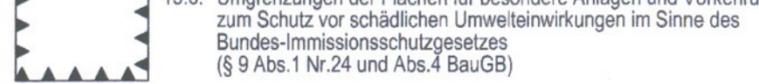
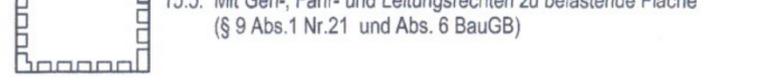
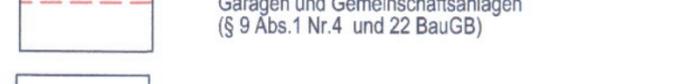
13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)



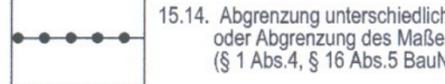
- 13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe und Abs.6 BauGB)



15. Sonstige Planzeichen



Darstellungen ohne Normcharakter



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.10.2001 durchgeführt.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.12.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.01. bis 25.02.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.01.2002 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensburg, den 04.02.2003

(Pepper)
Bürgermeisterin



5. Der katastermäßige Bestand am 02. SEP. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 11. FEB. 2003

Teetzmann – Sprick - Urban
(Vermessungsbüro)



6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.08.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Ahrensburg, den 04.02.2003

(Pepper)
Bürgermeisterin



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

Ahrensburg, den 04.02.2003

(Pepper)
Bürgermeisterin



9. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.02.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.02.03 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 27.2.03

(Pepper)
Bürgermeisterin



PRÄAMBEL

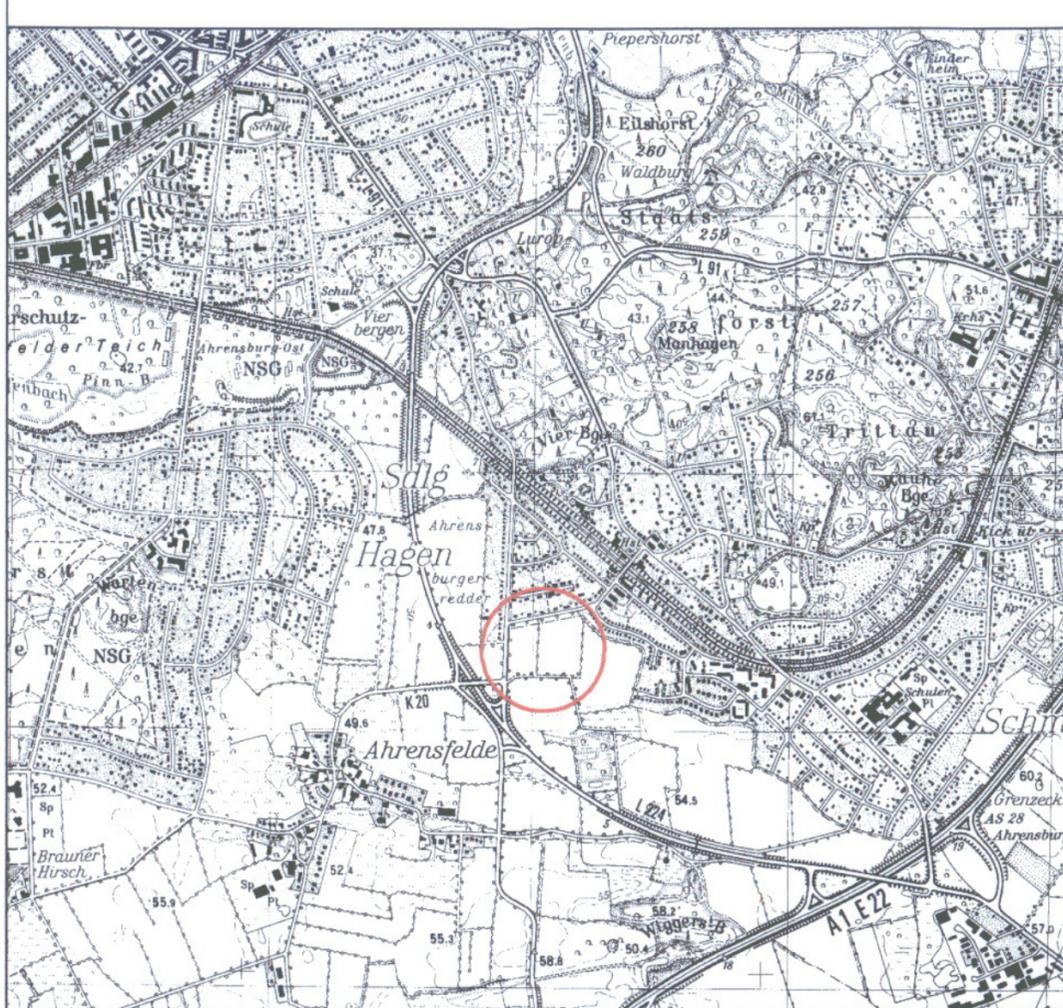
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47, ber. S. 213) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76 – 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.

Übersichtsplan

M 1: 25000



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76

Gebiet :
Gelände zwischen dem Ahrensburger Redder, dem Ahrensfelder Weg, dem westlichen Rand der Grundstücke Viljandiring 1 - 27 (ungerade Nummern) und der Straße Ahrensburger Kamp

VERFAHRENSSTAND NACH BauGB	●	●	●	●	●	●	○	○
	§ 2 (1)	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (1+2)	§ 4 (3)	§ 10 (1)	§ 10 (3)	§ 13
ÄNDERUNGS-VERMERKE	18.10.2000	24.10.2001	05.12.2001	15.01.2002	10.10.2002			