

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 78 a
der
Stadt Ahrensburg

Kreis Stormarn

Teil B – Text

1. Ausschluss gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 (3) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO

- a) Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch im Vorgarten mit mindestens 3 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, mit Ausnahme der Eckgrundstücke, zulässig.
- b) Nebenanlagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 69 LBO ausgeschlossen.

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Sockelhöhen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss dürfen max. betragen:

In den Baufeldern 1–5 + 7–9	0,50 m
In den Baufeldern 6, 10+11	0,30 m

Im Baufeld 6 und 10 wird die maximale Traufhöhe von 3,35 m und die maximale Firsthöhe von 8,35 m festgesetzt. In allen übrigen Baufeldern wird eine maximale Firsthöhe von 8,85 m festgesetzt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf die künftige mittlere Fertighöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straße.

4. Grundflächenzahl gemäß § 19 (3) BauNVO

Gemäß § 19 (3) Satz 2 BauNVO wird festgelegt, dass der Grundstücksteil, der als s.g. "Pfeifenstilerschließung" ausschließlich als Zufahrt zum Grundstück dient, nicht mit für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl herangezogen werden soll. Die maßgebliche Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 19 (3) BauNVO beginnt erst hinter der Pfeifenstilzufahrt.

5. Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in ausgebauten Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

6. Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

8. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Das innerhalb der Baufelder 2 bis 7 sowie 9 der allgemeinen Wohngebiete anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Kleingewässer bzw. Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

Bei der Errichtung von Versickerungseinrichtungen ist bei den Baufeldern 6 und 9 ein Mindestabstand von 7,00 m zu der Grenze des Plangebietes einzuhalten.

Innerhalb der Baufelder 3 und 4a ist in einem Radius von 80 m von der nord-westlichen Ecke des Plangebietes ein Anschluss an die öffentliche Trennkanalisation zulässig.

8.2 Innerhalb des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen
- Verlegung von Leitungen jedweder Art

8.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knick- und Gehölzschutzstreifen" sind folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und Abgrabungen
- Verlegung von Leitungen jedweder Art

Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden) und zeitlich befristeten Baugruben mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu dem Knickfuß bzw. der Grenze des Anpflanzgebietes bleiben hiervon unberührt und sind zulässig.

8.4 Innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung, Zweckbestimmung "RRB" sind die Regenrückhaltebecken mit den Böschungsbereichen in der Weise naturnah und mit einer ständigen Wasserführung anzulegen, dass sie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine naturnahen Gewässern vergleichbare Funktion ausüben können.

8.5 Befestigte Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise und einer maximalen Größe von 2.300 qm zulässig. Die Verwendung wassergebundener Decken bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

8.6 An dem Knick entlang der Grenze zu der Siedlung Steinkamp sind vorhandene Beeinträchtigungen abzubauen. Die Knickfunktionen sind durch Gehölzpflanzung und fachgerechte Pflege wieder zu entwickeln. Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.b., 100–150; 1 Gehölz/qm

8.7 Vorhandene Sohlen- und Uferbefestigungen innerhalb von Wasserflächen sind zurückzubauen. Ingenieurbiologische Sicherungsbauweisen sind hiervon ausgenommen und zulässig.

9. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b

- 9.1 Innerhalb der gesetzlich geschützten Knicks sind Knickabschnitte ohne Gehölzaufwuchs ab einer Länge von 2,0 m durch Pflanzung mit standortheimischen Gehölzen dauerhaft zu begrünen.
Mindestpflanzqualität: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100–150; oder gleichwertig
Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm
- 9.2 Innerhalb der gesetzlich geschützten Knicks ist je angrenzendes Baugrundstück 1 Überhälter zu entwickeln bzw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb der Knicks können hierbei angerechnet werden.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, 10–12
- 9.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Knickneuanlage" sind standortheimische Gehölze auf einen anzulegenden Knickwall zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausbildung des Knickwalls erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden bestehenden Knickwälle.
Mindestpflanzqualität: verpfl. Sträucher bzw. Heister; o.B., 100–150; oder gleichwertig
Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm
- 9.4 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 30 Stück mittelgroße bis große, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16–18
- 9.5 Für die innerhalb der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind standortgerechte, mittelgroße bis große Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mdb, ew, 16–18
- 9.6 Innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung "Gehölzstreifen" sind standortheimische, mittelgroße bis baumartige Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von entsprechenden Obstgehölzen ist hierbei zulässig. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.
Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B., 100–150 bzw. leichter Heister, o.B. 125–150; 1 Gehölz/qm
- 9.7 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gebüsch" sind standortheimische, mittelgroße bis baumartige Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von entsprechenden Obstgehölzen ist hierbei zulässig. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.
Die Mindestqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B., 100–150; 1 Gehölz/qm
- 9.8 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 4 Stellplätze, auf einem Grundstück ein standortgerechter mittelgroßer bis großer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grundstücke mit bis zu 2 Stellplätzen sind hiervon ausgenommen.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16–18
- 9.9 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" sind mindestens 70 Stück mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 12–14 oder gleichwertig.
- 9.10 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" sind Teilbereiche mit einer Mindestgröße von 5.000 qm als Gehölz- und Wiesenfläche zu naturnahen Lebensräumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10. Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 und § 9 (6) BauGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Es ist entsprechend des festgesetzten Lärmpegelbereiches gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu schaffen. Das geforderte Schalldämmmaß darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R'w,res) sind unter Berücksichtigung aller Außenbauteile folgender Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume 1) und Ähnliches
			erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
3	III	61 bis 65	40	35	30

1) An Außenbauteilen 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.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 sowie die erforderlichen Schalldämmmaße von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern der Tabelle 10 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

Dächer

Im Baufeld 6 sind Pultdächer nicht zulässig.

Abfallbehälter

Wertstoffcontainer sind unterirdisch bzw. mit dreiseitig abschirmenden begrüntem Sichtschutz auszustatten.

Einfriedigungen

Einfriedigungen an den zu den Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen der Baufelder 10 und 11 sowie der Gemeinbedarfsflächen sind als geschnittene Rotbuchenhecken anzulegen und zu erhalten.

Satzung

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 a der Stadt Ahrensburg.

Für das wie folgt beschriebene Gebiet:

Das Gelände östlich des Buchenweges – mit Ausnahme eines 1. Teilbereiches von ca. 150 Metern in einer Tiefe von ca. 30 Metern östlich des Buchenweges in Höhe Buchenweg 1 bis Buchenweg 17 und einen 2. Teilbereich nördlich der Grundstücke 36 und 36 b Eschenweg in einer Tiefe von 28 Metern, einen 3. Teilbereich von ca. 90 Metern im Bereich nördlich des Eschenweges, teilweise 10 b, 16 und teilweise 22, einen 4. Teilbereich nördlich Buchenweg 39 von ca. 27 bis 35 Metern. – Nördlich der Bebauung Eschenweg bis zur Stadtgrenze und nordwestlich der Verlängerung des Rosenweges bis zur Stadtgrenze.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

§ 22 BauNVO

§ 23 BauNVO

 Baugrenze

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 offene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

§ 9 (1) Nr.5 BauGB

 Flächen für den Gemeinbedarf

 Schule

 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung:

K Kindergarten

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und
(6) BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinien

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

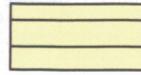
 Fußgänger- und Fahrradbereich

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

RRB Regenrückhaltebecken

 Schmutzwasserpumpstation

Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

 Private Grünflächen
Zweckbestimmung:

 Gehölzstreifen

 Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

 Grünzug

 Spielplatz

SB Straßenbegleitgrün

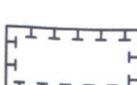
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) Nr.16 BauGB

 Wasserflächen

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

§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zweckbestimmung:

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

K Knick- und Gehölzschutzstreifen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung:

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

Gb Gebüsch

 Anpflanzen von Bäumen

 Knickneuanlage

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zweckbestimmung:

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

G Gehölzstreifen

 Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

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

§ 1 (4) BauNVO
§ 16 (5) BauNVO

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

LPB III Lärmpegelbereich III

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

 Knick zu erhalten

§ 15b (1) LNatSchG

Darstellung ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze



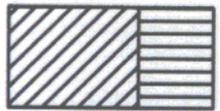
künftig entfallende Flurstücksgrenze



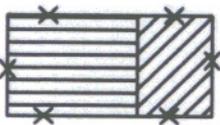
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

$\frac{51}{7}$

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



künftig entfallendes Gebäude



Sichtdreieck



Kronenbereich



Lage der Straßenquerschnitte



Baufelder



Kombinierter Rad- und Fußweg

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2003.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 29.01.2003 durchgeführt.
- 2a. Die Beteiligung nach § 4(1) BauGB wurde am 04.05.2005 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.06.2005 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 16.08.2005 bis zum 19.09.2005 während der Dienststunden nach § 3 (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 05.08.2005 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

6. Der katastermäßige Bestand am 14. FEB. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 02. MRZ. 2006



.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.01.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.01.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 26.04.2006



.....
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 26.04.2006



.....
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2.05.06 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 3.05.06 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 3.05.06



.....
Bürgermeister