

Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 78 b  
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 6a + 6b, 12 + 13 0,30 m

Im Baufeld 6b wird die maximale Traufhöhe von 3,35 m und die maximale Firsthöhe von 8,35 m festgesetzt. Im Baufeld 6a wird die maximale Traufhöhe von 3,35 m und die maximale Firsthöhe von 7,85 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. 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.

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

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

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

6.1 Das innerhalb der Baufelder 6a und 6b 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 6a und 6b ein Mindestabstand von 7,00 m zu der Grenze des Plangebietes einzuhalten.

6.2 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

6.3 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.

6.4 Befestigte Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise und einer maximalen Größe von 200 qm zulässig. Die Verwendung wassergebundener Decken bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

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

7.1 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

7.2 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 Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, 10-12

7.3 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 Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B., 100-150; 1 Gehölz/qm

7.4 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

### 8. 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

In den Baufeldern 6a und 6b sind Pultdächer nicht zulässig.

### Einfriedigungen

Einfriedigungen an den zu den Verkehrsflächen gelegenen Grundstücksgrenzen der Baufelder 12 und 13 sind als geschnittene Rotbuchenhecken anzulegen und zu erhalten.

## Satzung

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

Für die wie folgt beschriebenen Teilbereiche:

- 1. Teilbereich von ca. 150 m Länge und einer Tiefe von ca. 30 m östlich des Buchenweges in Höhe Buchenweg 1 bis Buchenweg 17
- 2. Teilbereich nördlich der Grundstücke 36 und 36 b des Eschenweges in einer Tiefe von ca. 28 m und einer Breite von ca. 30 m
- 3. Teilbereich von ca. 90 m Länge im Bereich nördlich des Eschenweges in Höhe Eschenweg teilweise 10 b, 16 und teilweise 22
- 4. Teilbereich nördlich Buchenweg 39 von ca. 27 m Tiefe und 35 m Länge

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 b, 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



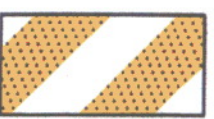
offene Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und  
(6) BauGB



Straßenbegrenzungslinien



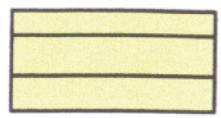
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgänger- und Fahrradbereich

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

§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung:



Transformatorstation

Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung:



Spielplatz

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

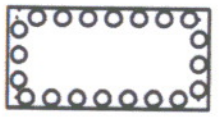


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Boden, Natur und Landschaft  
Zweckbestimmung:

§ 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



Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



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

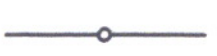
§ 9 (6) BauGB



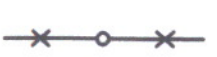
Knick zu erhalten

§ 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



Kronenbereich



Baufelder



# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.08.2003 und vom 16.01.2006 als Teilgebiet im Bebauungsplan Nr. 78 b.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 29.01.2003 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Umweltausschuss hat am 23.11.2005 und der Bau- und Planungsausschuss am 07.12.2005 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 10.04.2006 bis zum 15.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.03.2006 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

6. Der katastermäßige Bestand am 31. MAI 2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 06. JULI 2007

.....  
öffentl. best. Vermessungsingenieur



7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 10.07.07



.....  
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 10.07.07



.....  
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 18.07.2007 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 19.07.07 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 22.08.07



.....  
Bürgermeister