

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG**

## **ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80A**



**GEBIET: BEREICH ÖSTLICH DER STORMARNSTRASSE ZWISCHEN  
DER SÜDLICHEN BEBAUUNG DER KLAUS-GROTH-STRASSE, DER  
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE UND AN DER REITBAHN**

# TEIL B: TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- die Errichtung und Nutzung von zu sozialen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
- die Errichtung und Nutzung von zu gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen
- die Errichtung und Nutzung von öffentlichen Verwaltungen

#### 1.2 Zulässige Nutzungen im Bereich der Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche im Bereich der Sport- und Spielanlagen ist nur die Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen für sportliche Zwecke, wie Räume für Umkleiden, Duschen, Mannschaftsräume etc., zulässig.

#### 1.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ südlich des Rathauses sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 1.4 Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

#### 1.5 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ sowie „Stadtbibliothek“ und „Rathaus“ ist die Errichtung von Tiefgaragengeschossen zulässig.

#### 1.6 Zulässigkeit von Auf- und Abfahrten zu Tiefgaragen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung von Auf- und Abfahrten zu Tiefgaragengeschossen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Maximal zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich durch die Flächengröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und ist als Flächengröße in m<sup>2</sup> per Planeinschrieb festgesetzt.

#### 2.2 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 (max. 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden.

#### 2.3 Höhenbezugsebene (§ 18 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Wandhöhen (TH max.) beziehen sich auf die angrenzende Höhenlage der Fahrhahnoberkante der Manfred-Samusch-Straße, somit also auf 46,73 m über N.N.

Definition Wandhöhe: unter Wandhöhe wird die Höhe verstanden, die sich durch den Schnittpunkt der Wandfläche mit dem oberen Abschluss der Dachfläche ergibt.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Bereichen mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise, dürfen Gebäude und Hausformen errichtet werden, deren Länge auch mehr als 50 m beträgt. Die seitlichen Grenzabstände sind gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) jedoch einzuhalten.

### 4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Folgende erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile sind je nach Lärmpegelbereich und vorgesehener Nutzung einzuhalten und nachzuweisen:

Erf. R <sub>w, res</sub> in dB		
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	30	--
IV	40	35

### 5. Grünordnung

#### 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Im Bereich des zukünftigen Stadt- und Freizeitparks sind insgesamt 40 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zum Anpflanzen können hierbei angerechnet werden.

## II. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### 1. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 1.1 Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ südlich des Rathauses

Nebenanlagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren und dürfen von öffentlich begehbaren Flächen nicht eingesehen werden.

#### 1.2 Zulässige Dachformen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ südlich des Rathauses

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung und Pultdächer. Sonstige Dachformen sind unzulässig.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B.  $GR_{max.} = 790 \text{ m}^2$  Maximale überbaubare Grundstücksfläche in Quadratmetern
- z.B.  $Gh_{max.} = 4,0-7,0 \text{ m}$  Maximale Gebäudehöhe in Metern

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze

## Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

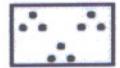


Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:



Soziales und kulturelles Zentrum



Stadt- und Freizeitpark



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Öffentliche Verwaltungen, hier: Stadtbibliothek und Rathaus



Flächen für Sport- und Spielanlagen

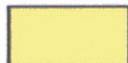
Zweckbestimmung:



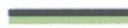
Sport- und Spielanlagen

# Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Öffentlicher Parkplatz



Fuß- und Radweg

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



Anpflanzen: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 und Abs. 6 BauGB



Erhaltung: Bäume

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

## Sonstige Planzeichen



Mit Gehrechten zu belastende Flächen  
zu gunsten der Öffentlichkeit  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
zu gunsten des Versorgungsträgers  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



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

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
für den Bebauungsplan Nr. 80A  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§ 1 Abs. 4 BauNVO

## Hinweise

z.B.



Bestehender Lärmpegelbereich III



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

## Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Gebäude



zukünftig fortfallende Gebäude

$\frac{51}{2}$

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandener Baum



Regenwasserleitung mit Schacht



Schmutzwasserleitung mit Schacht

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.10.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Ahrensburger Markt“ am 10.07.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 17.07.2008 durchgeführt.
3. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.11.2008 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2009 bis 13.02.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
- 6.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.12.2008 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den 09.10.2009

(Pepper)  
Bürgermeisterin



8. Der katastermäßige Bestand am 2. DEZ. 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 14. JAN. 2010

Dipl.-Ing. Karsten Sprick  
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



9. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.04.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.06.2009 bis 06.07.2009 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.05.2009 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 09.10.2009

(Pepper)  
Bürgermeisterin



12. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ahrensburg, den 09.10.2009

(Pepper)  
Bürgermeisterin



13. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht 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 05.11.2009 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 20.01.2010

(Pepper)  
Bürgermeisterin



## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach §84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2009 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 80A für das Gebiet östlich der Stormarnstraße zwischen der südlichen Bebauung der Klaus-Groth-Straße, der Manfred-Samusch-Straße und An der Reitbahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: