

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88b



FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BEIMORWEGS, WESTLICH BEGRENZT DURCH EINE GEDACHTE FORTFÜHRUNG DER KURT-FISCHER-STRASSE, SÜDLICH BEGRENZT DURCH DIE AUE UND ÖSTLICH BEGRENZT DURCH DEN 210M ÖSTLICH DER ORTSDURCHFART GELEGENEN NORD-SÜD VERLAUFENDEN KNICK SOWIE FÜR EINEN TEILBEREICH DES BEIMORWEGS IM BEREICH DER ORTSEINFAHRT IN EINER TIEFE VON CA. 200M UND EINER BREITE VON CA. 100M

TEXT -TEIL-B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

1.1 Mischgebiet M/N (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiete GE/N1, GE/N3 und GE/N5 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Gewerbegebiet GE/N2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten, **außer** den folgenden genannten Unterarten:
 - Spiel- und Automatenhallen
 - Spielcasinos
 - Spielbanken
 - Wettbüros
 - Swinger Clubs
 - Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen
 - Sex- und Pornokinos sowie Videopeep-Shows

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.4 Gewerbegebiet GE/N4 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- ~~Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke~~

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche

(je Grundstück) nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise zulässig sind zudem:

Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke:

geändert am 21.12.2016 gemäß Satzungsbeschluss vom 31.10.2016

21.12.2016

A. Schneider

A. Schneider

1.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten und gem. der Festsetzung Nr. 1.1 auch in den festgesetzten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten LEK nachts (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (mit Ausnahme des Gewerbegebiets GE/N5) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (angegeben in dbA) nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

1.6.2 Festsetzung von maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln LW (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N5 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die insgesamt einen flächenbezogenen Schalleistungspegel „LW“ der Grundstücksfläche von nicht mehr als

Tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr $L_W = 55 \text{ dB (A) / m}^2$

Nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr $L_W = 40 \text{ dB (A) / m}^2$

haben.

Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die aufgrund ihrer Bauart diese Werte nicht überschreiten einschließlich des zugehörigen An-, Ablieferungs- und Stellplatzverkehrs.

1.6.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A - Plan) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße nach DIN 4109:1989-11) zu gewährleisten:

Lärmpegelbereiche	erf. $R'_{w, res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Im Lärmpegelbereich IV und V sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.8 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

im Plangeltungsbereich sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) in einer Mindestdiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

2.1 Maximal- Gebäudehöhen im Geltungsbereich (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die maximalen Gebäudehöhen GH max als Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

2.2 Mindest - Gebäudehöhen im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N3 (§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Die Mindest - Gebäudehöhe beträgt im Gewerbegebiet GE/N3 10,00 m für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnfunktion.

Bezugsebene hierfür ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes oder des Gebäudeteils.

Bezugspunkt für die Mindesthöhe eines Gebäudes oder Gebäudeteils ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes. Die festgesetzte Mindest - Gebäudehöhe kann ausnahmsweise bei Nebenanlagen bzw. untergeordneten baulichen Anlagen mit Nebennutzungen unterschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Gewerbegebieten GE/N1, GE/N2, GE/N3, GE/N5 sowie im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Grundstückseinfahrten und -ausfahrten

In den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten ist der Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig.

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

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch extensive Pflege zu artenreichen Grünlandbeständen zu entwickeln. Diese Gras-/Krautflächen sind mit Gehölzbereichen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschaftsnah zu gestalten.

5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind Pflanzungen als großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste hierbei durchzuführen; entlang der Planstraße A sind Traubeneichen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume der zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.3 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -1-) Eingrünung entlang des Beimoowegs

Ein Anteil von mind. 50 % dieser Flächen ist mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze in diesen Bereichen sind dauerhaft zu erhalten.

5.4 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -2-) Eingrünung der Gewerbegebiete

Die Pflanzflächen mit der Kennziffer 2 sind mit einer flächendeckenden Begrünung mit landschaftsgerechten Gehölzarten (s. Artenauswahlliste) zu gestalten, sodass eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht. Je 25 m Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Bereiche mit Leitungen sind von Pflanzgeboten ausgenommen.

5.5 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -3-) Knickneuanlagen
Die Pflanzflächen sind in Form von Knickwällen mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzmaterial sind mind. einmal verschulte leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 2 Jahren.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für die Knicks

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyrus communis	-	Holzbirne
Quercus robur	-	Stieleiche
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

5.6 Anlage und Begrünung des Tümpels/Teiches

Das Gewässer ist so anzulegen, dass auf einem Teil der Fläche ein ganzjährig wasserführender Teich entsteht, der im übrigen Teil von Sumpfflächen gesäumt wird. Die Ufer sind flach anzulegen und naturnah zu gestalten sowie mit Initialpflanzungen typischer Ufervegetation zu versehen.

5.7 Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Traubeneichen bzw. im Bereich des Sondergebietes wahlweise auch Platanen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (jeweils als Hochstämme) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.8 Eingrünung der Stellplätze

Zur Eingrünung der Stellplätze ist, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Ausstellungsflächen von Autohäusern und Parkplätze im Sondergebiet sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

5.9 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die gem. Festsetzung Nr. 5.7 und 5.8 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Beimoorwegs sind die vorhandenen Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bei Nachpflanzungen sind landschaftstypische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

5.11 Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den südlich gelegenen Grünflächen oder zu den nördlich gelegenen Mischgebieten gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

1. Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Planstraße B

Nach Anschluss der Planstraße B (Bebauungsplan Nr. 88A) an den Beimoorweg / Kurt-Fischer-Straße werden die Festsetzungen innerhalb der "Umgrenzung von Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände" (Wendeanlage / Straßenverkehrsfläche) aufgehoben. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Festsetzungen des Planausschnitts A (Gewerbegebiet GE/N2, überbaubare Grundstücksflächen) für diesen Bereich.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten. Blinkende, farbwechselnde oder sich bewegende Lichtwerbungen sind unzulässig.

7.2 Werbeanlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in einem Grundstücksstreifen von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von max. 10,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt errichtet werden. Werbeanlagen dürfen hier eine Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtbereich) nicht überschreiten. Zulässig sind hier je Zufahrt max. ein Werbeschild mit einer Größe von 1,5 m x 2,5 m sowie max. 2 Fahnenstangen.

7.3 Werbeanlagen in den sonstigen Grundstücksbereichen

In den sonstigen Grundstücksbereichen sind Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von maximal 40 m² je Betrieb zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage darf insgesamt 20 m² nicht überschreiten.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen und sonstigen Werbeanlagen darf die maximale auf dem Grundstück realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Regelungen für freistehende Werbeanlagen gelten nicht für Fahnenstangen. Je Betrieb sind in den sonstigen Grundstücksbereichen bis zu drei Fahnenstangen mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtbereich).

Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter Hinweise und Empfehlungen

a. Hinweis zur Ausnutzung der Baugrundstücke

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) können je nach zukünftigen Grundstückszuschneiden und den sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen (insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

b. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach § 15 Satz 2 DSchG Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

c. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:

- diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
- die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
- der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen
- die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
- die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

d. Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

e. Empfehlungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Geschlossene, öffnungsmasse Fassaden von über 15 m Länge sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.

Es dürfen keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden. Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

f. Ausgestaltung der Regenklär- und -rückhaltebecken

Die Becken sind mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und unter Berücksichtigung der Funktion der Becken extensiv zu pflegen und strukturierend locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Für die konkrete Gestaltung einschl. der landschaftsgerechten Modellierung ist eine Detailplanung im Rahmen des Antrags auf Genehmigung zu erarbeiten.

g. Oberbodenschutz

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen, soweit er für vegetationstechnische Zwecke abgedeckt werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden.

h. Oberflächenbefestigungen

Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

i. Empfohlene Artenauswahlliste

Artenauswahlliste für landschaftstypische Gehölzpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirne (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

Carpinus betulus i.S.	schmalkronige Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua i.S.	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata i.S.	schmalkronige Winter-Linden

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ilex aquifolium	Stechpalme*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis	weitere Waldreben-Arten und Sorten
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Lonicera	weißere Geißblatt-Arten und Sorten
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Mischgebiete mit Nutzungsbeschränkung (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.1) und 1.6) (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung:
 GE N1 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2) und 1.6) GE N2 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.3) und 1.6)
 GE N3 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2) und 1.6) GE N4 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.4) und 1.6)
 GE N5 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2) und 1.6) (§ 8 BauNVO)



Flächen in denen die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig ist (§ 14 Abs 1 S. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl
 GH max. 58 m maximale Gebäuhöhe über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise



Abweichende Bauweise



Baugrenze



Baulinie

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 - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, 11 und Abs.6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung:



Travestation



Telekommunikation



Pumpwerk



Regenrückhaltebecken



2 Grundwassermeßstellen



Regenklärbecken



unterirdischer Löschwassertank - R 300m Reichweite

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)



oberirdisch Elektrizität - Leitungsachse



Zone mit Bauhöhenbeschränkung gem. Bebauungsplan Nr. 60 - 1.Änderung für die Teilgebiete 60a und 60b

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Naturnaher Auebereich



Grünzug



Ortsrandeingrünung



Landschaftspark



Baugebietseingrünung

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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



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



Neuanlage Teich (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.6)



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



Zweckbestimmung:
 1 Eingrünung entlang des Beimoorwegs (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.3)
 2 Eingrünung der Gewerbegebiete (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.4)
 3 Knickneuanlagen (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.5)



Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)



Erhaltung: Bäume

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche



max. zulässige Emissionskontingente LEK nachts



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



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



Biotop Nr. 1 - 4, künftig fortfallend



Knick künftig fortfallend



Aufschüttflächen



Wanderwege



Sichtdreiecke



Bemaßung in Meter



Umgrenzung der Flächen für Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs.2 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksbezeichnung



Böschung

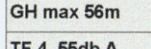
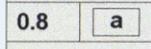
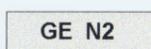


Geplante Flurstücksgrenze



Höhenlinie

Füllschema der Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) a = abweichende Bauweise
 o = offene Bauweise

max. zulässige Gebäudehöhe ü. NHN

max. zulässige Emissionskontingente LEK nachts

Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)



Zweckbestimmung:
 Biotope 5 - 9, Erhalt



Gewässerschutzstreifen 50m breit



Knicks Bestand



rechtswirksame Ausgleichsflächen



Anbauverbotszone (15.00 m Breite ab Fahrbahnkante) § 29 Abs. 1 und 2 StrWGdes Landes Schleswig-Holstein

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.2011
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Hamburger Abendblatt / Regionalausgabe Stormarn" am 15.02.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.10.2013 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.02.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 15.06.2016 und der Umweltausschuss am 08.06.2016 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 30.06.2016 bis 04.08.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.06.2016 im "Hamburger Abendblatt / Regionalausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den **14.12.2016**
Michael Sarach
Michael Sarach
Bürgermeister



7. Der katastermäßige Bestand am **19.12.16** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **21.12.16**
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2016, der Umweltausschuss am 12.10.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.10.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den **21.12.2016**
Michael Sarach
Bürgermeister

Michael Sarach



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

Ahrensburg, den **21.12.2016**
Michael Sarach
Bürgermeister

Michael Sarach



11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan, mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **22. DEZ. 2016** im "Hamburger Abendblatt / Regionalausgabe Stormarn" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 **23. DEZ. 2016** in Kraft getreten.

Ahrensburg, den **23.12.2016**
Michael Sarach
Bürgermeister

Michael Sarach



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) von Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88b für, das Gebiet südlich des Beimoorwegs, westlich begrenzt durch eine gedachte Fortführung der Kurt-Fischer-Straße, südlich begrenzt durch die Aue und östlich begrenzt durch den 210m östlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Nord-Süd verlaufenden Knick sowie für einen Teilbereich des Beimoorwegs im Bereich der Ortseinfahrt in einer Tiefe von ca. 200m und einer Breite von ca. 100m, 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 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).