

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 - 2. ÄNDERUNG



FÜR DAS GELÄNDE SCHIMMELMANNSTRASSE 64 - 100 (GERADE HAUSNUMMERN),
AM HAIDSCHLAG 26 - 34 (GERADE HAUSNUMMERN), HOLUNDERSTIEG UND AKAZIENSTIEG

TEXT - TEIL - B

1. Art der baulichen Nutzung

In dem reinem Wohngebiet (WR) ist die Nutzung nach § 3 (4) BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 gemäß § 20 (3) BauNVO sind Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist die zulässige Traufhöhe max. 6,0 m über OkfF (Oberkante fertig Fußboden) ab Sockelhöhe (§ 16 (2) 4 BauNVO) - siehe Systemschnitte.

2.3 Bei den zweigeschossigen Gebäuden ist die zulässige Firsthöhe max. 9,0 m über OkfF (Oberkante fertig Fußboden) ab Sockelhöhe (§ 16 (2) 4 BauNVO) - siehe Systemschnitte.

2.4 Die zulässige mittlere Sockelhöhe über vorhandenen Gelände ist max. 0,25 m über der dem Gebäude nächstliegenden Verkehrsfläche -siehe Systemschnitte.

2.5 Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freiflächen und Gartenbereichen für Zwecke der Freiraumgestaltung nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,25 m zulässig.

2.6 In Abweichung zu § 6 Abs.5 LBO Schleswig-Holstein müssen die zulässigen Grenzabstände im Baugebiet A zwischen den Doppel- und Reihenhäusern mindestens 2,50 m betragen.

2.7 Im Baugebiet A sind nur Einzel- Doppel- und Reihenhäuser zulässig

3. Stellplätze und Garagen

3.1 Bei der Schaffung von Wohnwegen sind im Vorgartenbereich von vorderen Grundstücken Stellplätze für hintere Baukörper zu schaffen (§ 12 (7) BauNVO).
Die Vorgartenflächen sind mindestens zu 50% gärtnerisch zu gestalten.

4. **Festsetzungen zur Grünordnung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein 1994

4.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

4.1.1 Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Standorte sind standortgerechte einheimische Laubbäume der unter Pkt. 5. a) sowie Sträucher der unter Pkt. 5. b) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Für Anpflanzungen müssen Bäume und Sträucher die folgenden Mindestgrößen aufweisen:

a) Kleinkronige Bäume
Pflanzgröße als Minimalgröße in der Kategorie StU 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden.

b) Höherwachsende Sträucher: Von mind. 1,50 m Höhe, die vorher zweimal verpflanzt wurden.

4.1.2 Die Garagenwände, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Pergolen ab 2 m Länge sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich mit Strauchreihen einzugrünen.

4.1.3 Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofferrfassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen. Größere Wertstoffcontainer sind mit dreiseitig abschirmendem begrüntem Sichtschutz auszustatten.

4.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen:

4.2.1 Geländeaufhöhungen und -abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

4.3 Zur Sicherung des Wasserhaushaltes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

4.3.1 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

4.3.2 Gehwege und Stellplätze, sowie deren Zufahrten sind einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG

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

WR 1.1.2. Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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

0,4 2.1. Geschossflächenzahl

0,25 2.5. Grundflächenzahl

II 2.7. Zahl der Vollgeschosse

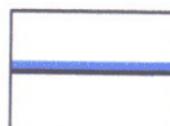
2.8. Höhe baulicher Anlagen

TH
6.00 m Traufhöhe: 6.00 m über Ok. FF
(siehe Text - Teil - B u. Systemschnitte)

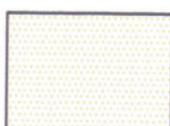
FH
9.00 m Firsthöhe: 9.00 m über Ok. FF
(siehe Text - Teil - B u. Systemschnitte)

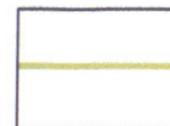
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

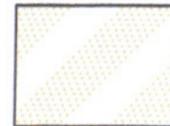
O 3.1. offene Bauweise

 3.5. Baugrenze

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

 6.1. Strassenverkehrsflächen

 6.2. Strassenbegrenzungslinie

 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Öffentliche Parkfläche

 Geh - und Radweg

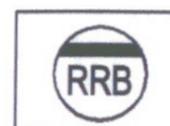
 Verkehrsberuhigter Bereich

 Einfahrt

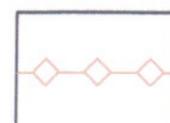
 Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

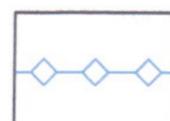
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

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

 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

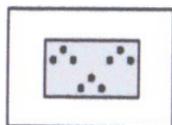
8. Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 unterirdisch: Abwasserleitung Schmutz
(Bereich: Weidenstieg, Holunderstieg, Schimmelmannstr.)

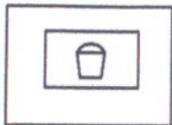
 unterirdisch: Abwasserleitung Regen
(Bereich: Weidenstieg, Holunderstieg, Schimmelmannstr.)

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

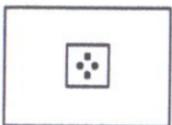
 Grünflächen



Grünfläche öffentlich



Spielplatz

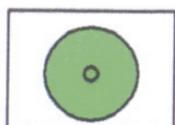


Straßenbegleitgrün

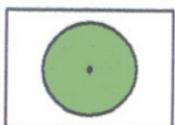
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6,

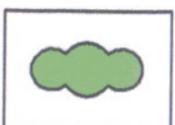
13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6,



Anpflanzen: Bäume

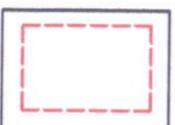


Erhaltung: Bäume

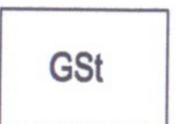


Anpflanzen: Sträucher

15. Sonstige Planzeichen



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

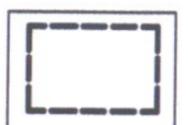


Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze

15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



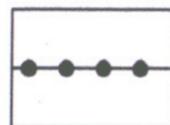
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Begünstigte: Stadt Ahrensburg, die Allgemeinheit, Ver- u. Entsorger, Notfahrzeuge



Geh-, und Leitungsrecht
Begünstigte: Stadt Ahrensburg, die Allgemeinheit, Ver- u. Entsorger

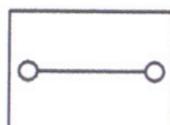


15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

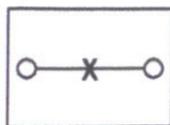


15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

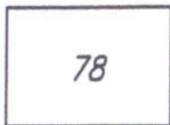
16. Planzeichen ohne Normcharakter



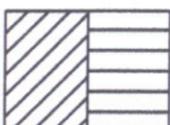
bestehende Flurstücksgrenze



künftig fortfallende flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



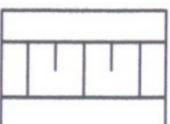
bestehende Gebäude



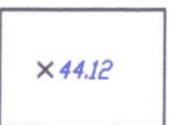
künftig fortfallende Gebäude



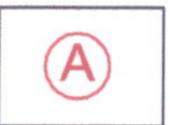
künftig fortfallende Bäume



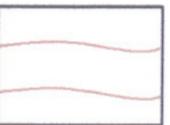
Böschung



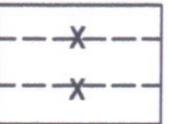
Geländehöhen über NN



Baugebiet A



Weg öffentlich



künftig fortfallender Weg

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	(0,8)
II	O
TH 8,00 m	FH 9,00 m

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse

Traufhöhe

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise

Firsthöhe

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2004

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 11.11.2004 erfolgt.

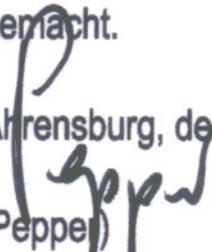
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.11.2004 durchgeführt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 22.04.2005 durchgeführt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 22.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 06.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 27.06.2005 bis zum 29.07.2005 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 19.06.2005 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Ahrensburg, den

(Peppi)
Bürgermeisterin



7. Der katastermäßige Bestand am ^{18. JUNI 2007} sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 23. OKT. 2007
Dipl.-Ing. Karsten Sprick
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)



8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ^{21.09.05} geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, haben in der Zeit vom 14.11.2005 bis zum 29.11.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.11.2005 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die zusammenfassende Erklärung/Umwelterklärung gemäß § 6 (5)/§ 10 (4) BauGB liegt bei.

Ahrensburg, den
(Pepper)
Bürgermeisterin



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

Ahrensburg, den ^{7.11.07}
(Pepper)
Bürgermeisterin



12. 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 ^{13.11.07} 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 ^{13.11.07} in Kraft getreten.

Ahrensburg, den ^{23.11.07}
(Pepper)
Bürgermeisterin



13. Die Stadt überwacht im Zuge des Monitoring die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), 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 27.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan - 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. 133, 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. Nachtragssatzung vom 25.02.1998 sowie der 2. Änderungssatzung vom 01.10.2003.