

# **SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90**



**GEBIET ZWISCHEN FRIEDENSALLEE, KLEINGARTENSPARTE,  
REESHOOOP, FRITZ-REUTER-STRASSE UND STORMARNSTRASSE**

# Teil B: Textliche Festsetzungen

		BauGB	BauNVO
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
1.1	In den allgemeinen Wohngebieten werden von den Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.	9(1)1	1(6) 1(9)
1.2	In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)
1.3	In den Baufeldern 1-15 und 18 sind Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)
1.4	Auf dem Baufeld 12 E sind Anlagen für Verwaltungen und zur Energieerzeugung allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
2.1	In die Geschoßfläche sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der sie erschließenden Treppenträume, Flure und ihre Umfassungswände mitzurechnen.	9(1)1	20(3)
2.2	In den Baufeldern 1 bis 12 sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.	9(1)1	16(5)
2.3	In den Baufeldern 1B, 2B, 3A, 3B, 4, 5A, 5C, 6A, 6B, 6C, 7A, 7B, 7C, 9B, 9D, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11A, 11B, 11C, 11G und 11H ist das oberste Vollgeschoss maximal in einer Fläche von 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig und an mindestens einer Längsseite um mindestens 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudekante zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.	9(1)1	16(5)
2.4	In den Baufeldern 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 9C, 11C, 12, 15 und 18 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	9(1)4 9(1)22	19(4)
2.5	In den Baufeldern 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 4, 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 10A-10O, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11H und 11I ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, wenn Fahrradabstellanlagen mit Wänden und Dach errichtet werden.	9(1)4 9(1)22	19(4)
2.6	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser mit einer max. Breite von 6 m ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.	9(1)2	
2.7	Im Baufeld 12 E ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche Bauteile von Abgasanlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	9(1)4	16(6)
<b>3.</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen</b>		
3.1	Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberhalb festgesetzter Tiefgaragen sind offene Stellplätze zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen können Müllsammelplätze und Fahrradabstellplätze zugelassen werden.	9(1)4 9(1)22	12(6)
<b>4.</b>	<b>Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>		
4.1	In folgenden Abständen, jeweils gemessen ab der Straßenmitte, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig: 35 m westlich Reeshoop, 25 m nördlich Fritz-Reuter-Straße und 30 m östlich Stormarnstraße. Nicht beheizte Wintergärten oder verglaste Loggien / Balkone sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.	9(1)24	
4.2	Für Schlaf- und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereiche ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.	9(1)24	
4.3	Von den Festsetzungen unter Nr. 4 sind Abweichungen möglich, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.	9(1)24	
<b>5.</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
5.1	Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht auf Tiefgaragen liegen, aus wasserdurchlässigem Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine etc. herzustellen.	9(1)20	
5.2	Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen eines Einzelnachweises kann eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stadtbetriebe zugelassen werden.	9(1)20 9(1)16	
5.3	Für den Bau der privaten Stellplätze ist versickerungsfähiges Material zu verwenden, soweit versickerungsfähige Böden vorhanden sind.	9(1)20 9(1)16	
5.4	Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet werden außerhalb des Plangeltungsbereichs an der Heisterbek die Flurstücke 303, 304 (teilweise), 307, 308, 309, Flur 13, Gemarkung Ahrensborg zugeordnet.	9(1)20	
5.5	Zum Ausgleich von Teilverlusten einer Allee an der Hermann-Löns-Straße erfolgt die Pflanzung von 17 Bäumen als Ergänzung der Allee am Ahrensfelder Weg in Ahrensborg.	9(1)20	
<b>6.</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>		
6.1	Die Flächen GFL 1 werden mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet.	9(1)21	
6.2	Die Fläche GFL 2 wird mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet. Zusätzlich wird die Fläche mit einem Fahrrecht für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge belastet.	9(1)21	
6.3	Von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können Abweichungen von 5 m im Einzelfall zugelassen werden.	9(1)21	
<b>7.</b>	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		
7.1	Standorte für Müllsammelbehälter sind zu allen freien Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen.	9(1)25a	
7.2	Auf den Baufeldern 1-11 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen zulässig.	9(1)25a	
7.3	Für die zu pflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die großkronigen Bäume müssen einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen, die kleinkronigen einen Stammumfang von 14-16 cm. Je großkronigem Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m <sup>2</sup> , je kleinkronigem Baum eine Vegetationsfläche von 7 m <sup>2</sup> herzustellen und zu erhalten.	9(1)25a	
7.4	Auf den Baufeldern 16 und 17 ist pro 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.	9(1)25a	
7.5	Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten um 3 m können nach Vorlage einer Freiflächen- oder Erschließungsplanung als Ausnahme zugelassen werden.	9(1)25a	
7.6	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend dicht mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Im Endzustand ist ein geschlossener Gehölzmantel zu gewährleisten.	9(1)25a	
<b>8.</b>	<b>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>		
8.1	Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.	9(1)25b	
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>		
9.1	In den Baufeldern 1 bis 11 sind oberhalb des dritten Geschosses 70% der Fassadenfläche des jeweils obersten Geschosses durch Material- und Farbwechsel von den darunter liegenden Geschossen abzusetzen.	§ 84(1)1 LBO	
9.2	Die Dächer in den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10% herzustellen.	§ 84(1)1 LBO	
9.3	Bei Dächern mit mehr als 23° Neigung sind als Material für die Dachflächen nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, grau-anthrazit sowie braun zulässig.	§ 84(1)1 LBO	
9.4	Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und Fassaden ist allgemein zulässig. Die Anlagen sind auf den Dachflächen zu allen Seiten um 2 m von der Dachkante zurückzusetzen.	§ 84(1)1 LBO	
<b>10.</b>	<b>Kennzeichnungen / Hinweise</b>		
10.1	Bei Verstößen gegen die örtliche Bauvorschrift wird auf § 82 LBO und die damit verbundene Bußgeldvorschrift verwiesen.	§ 82 LBO	

Tabelle zu 4.2: Anforderungen an passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1) R<sub>w, res</sub></sup>	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile 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.

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
--	------------------------	------------

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4	Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. 0,7	Geschossflächenzahl GFZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. $GR_{max} = 8000 m^2$	maximale Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. $G_{Hmax} = 15 m$	maximale Gebäudehöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO

## Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

	Fläche für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Schule
	Zweckbestimmung: Sporthalle
	Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

## Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
	Zweckbestimmung: Parkanlage

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	zu pflanzende kleinkronige Bäume
	zu pflanzende großkronige Bäume
	zu erhaltende Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

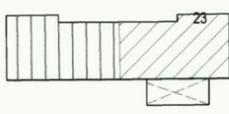
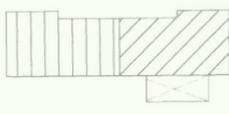
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen
St	Zweckbestimmung: Stellplätze
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL	§ 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Kennzeichnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB

LP 2 - 5	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

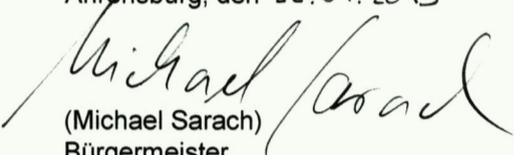
## Darstellungen ohne Normcharakter

z.B. 	Nummerierung der Baufelder
	Sichtdreiecke gemäß RAST 06, Ziffer 6.3.9.3
	bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
	bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen (Bestand)
	vorhandene Grundstücksgrenzen
z.B. 47	Flurstücksnummern
	Elektrizität (Trafohaus)

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am 10.09.2009 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.09.2009 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 mit Schreiben vom 14.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 14.10.2009 aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 16.11.2011 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 mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 17.02.2012 bis 20.03.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 06.02.2012 in der Zeitung „Hamburger Abendblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

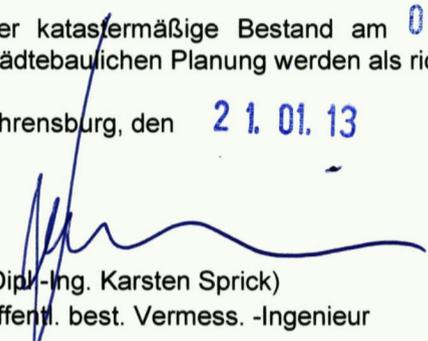
Ahrensburg, den 22.01.2013

  
(Michael Sarach)  
Bürgermeister



7. Der katastermäßige Bestand am **08.10.12** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

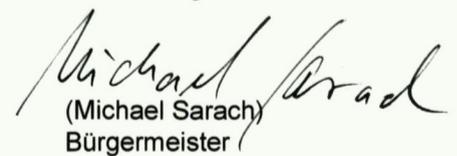
Ahrensburg, den **21.01.13**

  
(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 06.06.2012, der Umweltausschuss am 13.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.08.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB liegt bei.

Ahrensburg, den 22.01.2013

  
(Michael Sarach)  
Bürgermeister



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

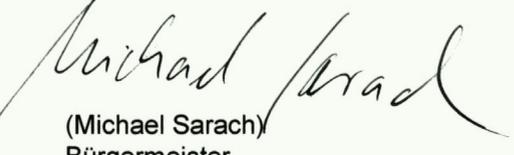
Ahrensburg, den 22.01.2013

  
(Michael Sarach)  
Bürgermeister



12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **31.01.2013** 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 **01.02.2013** in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 04.02.2013

  
(Michael Sarach)  
Bürgermeister

