

Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 91 A



für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges zwischen Bargenkoppelredder, Manhagener Allee und Hansdorfer Straße

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 13 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten Räume (jedoch keine Gebäude) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 13 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Räume (jedoch keine Gebäude) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete **WA** und Reinen Wohngebiete **WR** dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 Bau-NVO in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Siehe auch – Hinweise (als Anlage zur Begründung) - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 14 „Vorgärten“.

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 1 sind die notwendigen Stellplätze der Anwohner sowie Besucherstellplätze in einer Tiefgarage (Garagengeschoss) nachzuweisen und zu errichten. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind hier unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 2 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO (u.a. Geräteschuppen, Gartenlauben, Terrassen etc.) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte maximal zulässige GRZ (0,4) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die in den Reinen Wohngebieten festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,25 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragengeschosse), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 11 „Bauliche Anlagen in zweiter Reihe“ – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauten an Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche Anlagen in „zweiter Reihe“) dürfen die Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Siehe auch - Hinweise (als Anlage zur Begründung) „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 11 „Bauliche Anlagen in zweiter Reihe“.

2.3 Höhenbezugsebene (§ 18 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Wandhöhen an der Traufseite der Gebäude (TH max.) und maximalen Firsthöhen (FH max.) beziehen sich auf die mittlere natürliche Geländehöhe des jeweiligen „Baufensters“ (überbaubare Grundstücksfläche).

2.4 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Vorgartenzonen (§ 14 „Vorgärten“ – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die gekennzeichneten Vorgartenzonen sind mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten. Siehe auch - Hinweise - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 14 Vorgärten“.

2.5 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsflächen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bzw. Baufeld im Reinen Wohngebiet WR mit der Kennzeichnung 1

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 1 gelten folgende Einschränkungen für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen: zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrten

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 1 ist die verkehrliche Erschließung des Tiefgaragengeschosses nur über eine Zufahrt von der Hansdorfer Straße aus zulässig. Zufahrten zum Tiefgaragengeschoss von anderen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Reine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3
§ 3 BauNVO



z.B.

Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3
§ 4 BauNVO



s. besondere Nutzungsregelungen, textl. Festsetzung Nr. 1.3

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Geschossflächenzahl

0,25

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

TH 7,00 m

Traufhöhe in Metern

FH 10,00 m

Firsthöhe in Metern

6 WE

Maximale Zahl der Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

o

Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Quartierserschließung



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



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume



Erhaltung: Bäume (nicht eingemessen!)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts

§ 9 Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:



Knick

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:

TG

Tiefgarage

Z

Zufahrt Tiefgarage

M

Müll



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den
Bebauungsplan Nr. 91 A

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 1 Abs. 4 BauNVO



Vorgartenzone, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4

Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB



Einfache Kulturdenkmale

§ 1 Abs 2 DSchG

Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

TGa

Zweckbestimmung Tiefgarage



Zukünftig entfallende Gebäude

141

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Flurstücksgrenze



Geplante Flurstücksgrenze



Vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am 27.01.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.02.2010 durchgeführt.
3. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 06.10.2010 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2010 bis 02.02.2011 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 13.12.2010 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

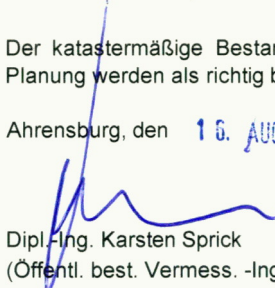
Ahrensburg, den 16.08.2012


(Michael Sarach)
Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 24. MAI 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 16. AUG. 2012


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

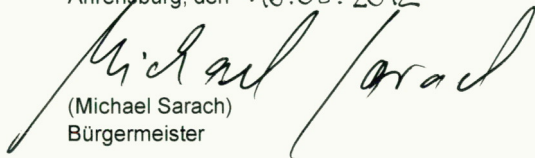


7. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2011, der Umweltausschuss am 13.04.2011, geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 4) 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 30.05.2011 bis 13.06.2011 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.05.2011 in der „Ahrensburger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

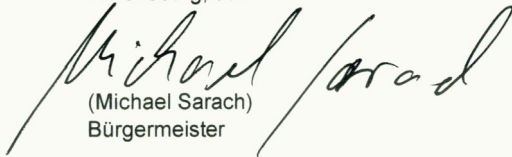
Ahrensburg, den 16.08.2012


(Michael Sarach)
Bürgermeister



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

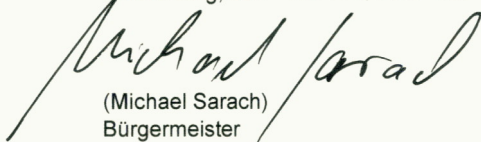
Ahrensburg, den 16.08.2012


(Michael Sarach)
Bürgermeister



11. 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 ~~30.08.12~~ 31.08.12 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 ~~31.08.12~~ 31.08.12 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 03.09.2012


(Michael Sarach)
Bürgermeister



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 § 84 der Landesbauordnung (LBO) von Schleswig-Holstein 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBL Schleswig-Holstein S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ~~31.10.2011~~ 31.10.2011 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. 132, 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. Nachtragsatzung vom 25.02.1998 sowie der 2. Änderungssatzung vom 01.10.2003.