

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "ERLENHOF SÜD"

für den Bereich östlich der Aue zwischen dem Naturschutzgebiet
"Ammersbek-Niederung", der B 75 (Lübecker Straße) und der
Seniorenwohnanlage "Rosenhof"

TEXT - TEIL B -

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind vorbehaltlich der Regelung in Zif. 1.1.1 unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

1.1.1 Wohnbaufelder 01 und 23:

In den o.g. Wohnbaufeldern sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss abweichend von Zif. 1.1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Wohngebietsversorgung.

Allgemein zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogerieartikel / Parfümerieartikel (inkl. Apotheken), Schnittblumen, Kioskbedarf / Zeitschriften.

Zusätzlich ist Gastronomie zulässig.

Im 2. Vollgeschoss sind nur Dienstleistungsflächen und Wohnnutzungen zulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO maximal 25 oberirdische Stellplätze zulässig.

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

2.1 Höhere Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, hat als Bezugspunkt den Höhenpunkt der Gradienten der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des privaten Erschließungsweges in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dieser Straße bzw. Weges. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Höhenkote der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des privaten Erschließungsweges liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Erschließungsweg und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Erschließungsweg und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Wohnbaugebiete 01, 23, 25, 26, 31, 34, 41 sowie das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

Die Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 30 m³ begrenzt.

Bauliche Nebenanlagen sind in den von Nebenanlagen freizuhaltenen Gartenbereichen unzulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Standflächen für Müllbehälter.

4.2 Baufelder 01, 03, 04, 20 und 23 (§ 14 BauNVO)

In den o.g. Baufeldern sind Standflächen für Müllbehälter in den von Nebenanlagen freizuhaltenen Gartenbereichen unzulässig.

4.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO u. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Auf den Baufeldern 01, 03, 04, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 41 kann die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden.

In den Wohnbaufeldern 01, 03, 04, 23 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

4.4 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenen seitlichen Abstandsflächen. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 31.

Für Baugrundstücke mit Einzel-, Doppel-, und Hausgruppenbebauung ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 3,00 m.

In den Baufeldern 01, 03, 04, 23 dürfen notwendige Stellplätze nur in Tiefgaragen errichtet werden.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Baufeld 01 sind mindestens 40 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Baufeld 20 sind mindestens 20 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Mietwohnflächen für Studenten und Auszubildende sowie 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnflächen (barrierefrei) für ältere Menschen ab 60 Jahre zu verwenden.

Im Baufeld 24 sind mindestens 20 Prozent der Geschossfläche für Mietwohnflächen für Studenten und Auszubildende zu verwenden

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz zulässiger Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Lübecker Straße zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt.

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Lärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[db]	
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) 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.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind an Gebäudefassaden (mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von größer als 45 dB (A)) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

8.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit hochglänzenden und glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.

8.2 Dachbegrünung im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“:

Innerhalb des Sondergebietes sind Flachdächer, die von anderen Gebäuden aus einsehbar sind, extensiv zu begrünen.

8.3 Fassaden

An Fassaden sind hochglänzende Oberflächen unzulässig.

8.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen in den Baufeldern 01, 23 und 24 dürfen nur an den Außenwänden von Gebäuden angebracht werden. Sie sind auf die Zone des Erdgeschosses und des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen in ihrer Summe innerhalb der jeweiligen Fassadenfläche 3 m² nicht überschreiten.

Leuchtwerbbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

8.6 Technische Dachaufbauten

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m über der Dachfläche zulässig, wenn sie weniger als 10 % der Dachfläche beanspruchen und vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 25a BauGB)

9.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Gewässern / geschützte Biotope (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Gehölzbeständen

Alle entsprechend gekennzeichneten Flächen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Erhalt von Kleingewässern

Fünf der im Geltungsbereich vorhandenen Kleingewässer sind zu erhalten. Eine Nutzung ist nicht vorgesehen.

9.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.2.1 Straßenbäume

Haupterschließung (Planstraße A, B, C, D)

In der Haupterschließung sind auf beiden Seiten der Fahrbahn Bäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von im Mittel 6 m² herzustellen. Es sind je 100 m Straßenlänge auf beiden Straßenseiten mindestens 8 Bäume zu pflanzen.
Pflanzqualität: mind. HS, 3xv, 18/20

Wohnstraßen E, F, G, H, J

Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² herzustellen. Die Tragschicht unter den zwischen den Baumstandorten liegenden Stellplätzen ist besonders luftdurchlässig auszubilden.
Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

Wohnwege Nord (Baufelder 35, 38)

Die privaten Wohnwege sind mit mind. je 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.
Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

Wohnwege Süd (Baufeld 5)

Die privaten Wohnwege sind mit mind. je 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.
Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

B 75

Entlang der Bundesstraße sind die vorhandenen Linden in der Straßenverkehrsfläche zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Es ist eine geschlossene Allee (Pflanzabstand 14-15 m) zu entwickeln.

9.2.2 Anlage Obsthaine

Obsthaine auf öffentlichen Grünflächen am Ortsrand

Angrenzend an die Baufelder 2, 5, 9, 10, 40 sind die in der Planzeichnung dargestellten Obsthaine anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume innerhalb der Haine hat regelmäßig 8 m zu betragen. Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Es sind mind. 80 Obstbäume zu pflanzen.

Die Flächen sind als Mähwiesen zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd findet 1-2 mal jährlich unter Abfuhr des Mähgutes statt. Auf die Verwendung von Pestiziden und Mineraldünger wird verzichtet. Die Bankette der Wege- und Sitzplatzflächen können bis zu einer Breite von max. 5 m intensiv gepflegt werden.

Obstbäume auf privaten Grundstücken am Ortsrand

In den WA-Baufeldern 01, 02, 03, 05, 06, 08, 09, 10, 12, 37 und 40 sind auf den privaten Grundstücken Obstbäume zu pflanzen. Pro angefangene 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Anlage einer Obstwiese auf Hoflage „Rademacher“

Auf den privaten Grünflächen um das Baufeld 22 ist eine Obstwiese in einer Mindestgröße von 1.800 m² anzulegen.

9.2.3 Anlage von Hecken auf privaten Grundstücken

Die privaten Grundstücke sind entlang der dargestellten Grenzen der Baugrundstücke mit geschnittenen Laubhecken abzugrenzen. Einzäunungen dürfen nur an der Innenseite der Pflanzungen geführt werden. Die Hecken müssen mind. 0,80 m hoch sein. In den Bauflächen 05, 18, 31 und 33 sind die Hecken entlang der öffentlichen Grünfläche G1 mit einer Höhe von 1,50 anzupflanzen und in 1,50 m Höhe zu erhalten. Die Hecken sind bei Reihenhäusern pro Reihenhauseinheit aus einer Art zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen und Müllstellplätze ab einer Fläche von 3 m² sind mit geschnittenen Laubholzhecken zu umgeben.

9.2.4 Baumpflanzungen auf Stellplätzen/Parkplätzen

Stellplatz im sonstigen Sondergebiet

Der Stellplatz ist pro 6 Stellplätze mit einem groß- oder mittelkronigen Baum zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.

Zentraler Platz Quartierseingang

Der Platz südlich angrenzend an die Baufelder 23 und 24 ist als Abfolge unterschiedlicher Platzräume herzustellen: Von Ost nach West: Schotterrasenfläche mit mind. 6 Großbäumen. Der Markt- und Stellplatz ist zu befestigen und pro 8 Stellplätze mit einem groß- oder mittelkronigen Baum zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.

9.3 Öffentliche Grünflächen/Kinderspielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.3.1 Öffentliche Grünflächen

„Grüne Mitte“ (G1)

Die Grüne Mitte wird als öffentliche Grünfläche in einer Mindestbreite von 25,0 m hergestellt. Es ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von ca. 4,00 m anzulegen. Der Hauptweg ist zu beleuchten und so zu befestigen (Pflaster, Platten oder Asphalt), dass er witterungsunabhängig genutzt werden kann.

Nutzungen/Funktionen der Grünfläche: Hier sind Anlagen zum Kinderspiel und für den Aufenthalt aller Altersgruppen vorzusehen.

Neben den im Plan dargestellten Baumpflanzungen sollen Blütensträucher die einzelnen Nutzungsbereiche markieren.

„Grüne Finger“ (G1.1)

Die bezeichnete Grünfläche G1.1 ist 2-3x jährlich zu mähen. Es sind heimische hell- und silbrig-laubige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

„Grüne Finger“ (G2)

Die Grünen Finger sind mit heimischen hell- und silbrig-laubigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als extensive Wiesenräume (1 x jährliche Mahd unter Abfuhr des Mähgutes, Wegebankette können öfter gemäht werden) zu pflegen. An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein ca. 500 m² großer Kinderspielfeld vorzusehen. An gekennzeichneten Positionen sind als Orientierungspunkte verpflichtend Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Die Wege sind wasserbehalten zu erstellen. Der Wegeanschluss in Richtung „Büningstedter Straße“ ist zu beleuchten und so zu befestigen (Pflaster, Platten oder Asphalt), dass er witterungsunabhängig genutzt werden kann.

Grünfläche „Erlenhof“ (G3)

Die Grünfläche soll zu einer Wiese mit lockerem Großbaumbestand (Einzelbäume, Baumgruppen) entwickelt werden. Dazu sind die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. In die Anlage ist die Anlage einer mind. 1.000 m² großen Ballspielwiese zu integrieren.

Maßnahmenfläche (G4) - Staudenflur

Die Grünfläche soll zu einer Staudenflur entwickelt werden. Dazu ist auf den Flächen außerhalb der Obsthaine alle 2-5 Jahre eine Mahd durchzuführen. Die Mahd soll zwischen Oktober und Februar erfolgen. Jährlich dürfen nur Teilflächen gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die zur Anlage von Obsthainen gekennzeichneten Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche G4 werden entsprechend Pkt. 4.2.2.1 gepflegt. Die Wegeränder können bis in eine Tiefe von 5 m intensiver gepflegt werden.

Maßnahmenfläche (G5) - Gehölzentwicklung

Auf der mit G5 gekennzeichneten Fläche ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Ableitungsgrabens für das Regenrückhaltebecken in die Aue ist zulässig.

Grünfläche (G6)

In der Grünfläche ist ein Kinderspielfeld festgesetzt.

Baumplätze in G4

Am südlichen Ortsrand in Grünfläche G4 sind die beiden Geländekuppen an den gekennzeichneten Stellen durch zwei Baumkreise zu betonen. Die Baumkreise bestehen aus jeweils 15 Großbäumen.

Naturnahes Gehölz mit Kleingewässer (G7)

Auf der mit G7 gekennzeichneten Grünfläche ist das vorhandene Kleingewässer zu einem naturnahen Gewässer und die sonstigen Flächen zu einem standortgerechten naturnahen Gehölz zu entwickeln.

9.3.2 Kinderspielflächen

Ein öffentlicher Kleinkinder- und Kinderspielfeld soll jeweils im Bereich der „Grünen Mitte“ (G1) und am westlichen Ortsrand (G2) in einer Größe von mind. 500 m² erstellt werden. Es sind Möglichkeiten für Sandspiel, zum Schaukeln, Balancieren und Sitzgelegenheiten zu schaffen. Auf beschattete Bereiche ist zu achten.

In der Grünfläche am „Erlenhof“ (G3) ist eine Ballspielwiese herzustellen.

Im Bereich des zentralen Platzes an Planstraße A sind die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen (Bewegungsangebote, Treffpunkte) besonders zu beachten.

9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Materialverwendung

Im Gebiet ist die Verwendung unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer ausgeschlossen.

Beleuchtung von Fuß- und Radwegen

Ist eine Wegebeleuchtung innerhalb der Grünflächen aus besonderen Gründen unverzichtbar, so werden insektenfreundliche Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf Lampen, LED mit „warmer“ Lichtfarbe unter 3.300 K) verwendet. Die Leuchtkörper und ihre Reflektoren werden so ausgerichtet, dass der Lichtkegel ausschließlich den Weg bzw. die Brücke beleuchtet und nicht die umliegenden Gehölze und die Aue (Flugrouten, Jagdhabitate)

9.5 Wasserflächen und Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Anlage von Rückhalte mulden auf Wohnbau Feldern

Zur Rückhaltung von nicht verunreinigtem Regenwasser können auf Privatgrundstücken Mulden angelegt werden. Die Mulden sind mit Landschaftsrasen einzusäen und regelmäßig zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht befahren und verdichtet werden.

Anlage von Regenrückhalte mulden, -teichen

Die Regenrückhalte mulden und ihre Böschungen sind naturnah auszubilden und in die vorhandene Topografie einzupassen. Die Böschungen sollen zumindest einseitig unregelmäßig mit Neigungsverhältnissen zwischen 1:3 und 1:8 gestaltet werden. Eine dichte Abpflanzung ist nicht vorgesehen. Zur Einbindung in die Niederungslandschaft werden silbriglaubige und helllaubige Bäume (Weiden, Birken und Pappeln) als Einzelbäume und in Gruppen gepflanzt. Es ist zulässig, den Überlauf der Regenrückhalte becken in die umgebenden Maßnahmenflächen zu leiten.

Erforderliche Unterhaltungswege sind als Schotterrasen vorzusehen.

Kennzeichnungen

1. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Es wurde mittels Baugrundvorerkundungen festgestellt, dass die Tragfähigkeit des erkundeten Untergrundes im Plangebiet sehr stark variiert. Es wird eine detaillierte Baugrund- und Gründungsbeurteilung für die Einzelbauwerke empfohlen.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche wurden Geschiebeböden angetroffen, die für eine Gründung von Wohnhäusern keine ausreichende Tragfähigkeit besitzen (Planzeichen: Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind). Sofern in diesen Bereichen die Weichschichten nicht durch Unterkellerungen durchstoßen werden, sind besondere bauliche Vorkehrungen (Bodenaustausch) zu treffen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Anbauverbotszone

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 75 (B 75), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 92 dargestellt.

2. Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt

Sachgebiet 323

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondierungs- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

4. Kulturdenkmale

Am östlichen Rand des Plangebietes - dort wo die zukünftige Haupteinschließung des Gebietes geplant ist - befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG, die Lindenallee an der Lübecker Straße (B75), sowie ein nach § 5 Abs. 2 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragener Meilenstein von 1843.

Hierzu wird möglicherweise eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen sein.

PLANZEICHEN nach der PlanzV90



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

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete "Nahversorgung"
(§ 11 BauNVO)

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



Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)



Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)



Gebäudehöhe (maximal)



Wohneinheit je Gebäude (maximal 1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise,
nur Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise,
nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise,
nur Hausgruppen zulässig



Offene Bauweise,
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig



Baulinie



Baugrenze

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:



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkfläche



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:



Elektrizität - Trafo



Niederschlagswasser



Löschwasserbehälter



Sammelbehälter (Recycling)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Spielplatz



Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserflächen

Flächen für den Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Einzelbäume anpflanzen



Einzelbäume erhalten



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



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

Gst. Gemeinschaftsstellplätze

St. Stellplätze

TGA Tiefgarage

M Müllbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Stadt und Ver- und Entsorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

LPB IV
LPB III Lärmpegelbereiche I-V



Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Von Nebenanlagen freizuhalten Gartenbereiche

• 39.43 Höhenkote der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Erschließungswege



Baufeldnummer



Anpflanzung von Hecken

Nachrichtliche Übernahme



Anbaufreie Strecke § 29 Straßen und Wegegesetz



gesetzlich geschützte Biotop § 21 LNatSchG und § 30 BNatSchG



Waldschutzstreifen § 24 Abs. 2 LWaldG



Gewässerschutzstreifen § 35 Abs. 2 LNatSchG

Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Gebäude, künftig fortfallend



geplante Grundstücksteilung



Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung



Böschung



Wege / Straßenaufteilung



Flächen zur Ableitung von Niederschlagswasser



Höhenlinie



Verbreitung organogener Ablagerungen (inkl. Feuchtgebiete)



Sicherheitszone um organogene Ablagerungen

G2 Grünflächenbezeichnung

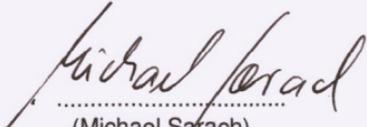


Sichtflächen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Hamburger Abendblatt" am 06.01.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.03.2011 durchgeführt.
Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck im "Hamburger Abendblatt" am 07.03.2011 erfolgt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2011 / 12.07.2011 / 15.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 25.04.2012 / 06.06.2012 und der Umweltausschuss am 13.06.2012 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 18.07.2012 bis 22.08.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.07.2012 im "Hamburger Abendblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den 16.05. 2013


.....
(Michael Sarach)
Bürgermeister



7. Der katastermäßige Bestand am 11.04.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 07. MAI 2013


.....
(Dipl.-Ing. Karsten Sprick)
Öff. best. Vermessungsingenieur



8. Der Bau- und Planungsausschuss / Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 05.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 16.05. 2013


.....
(Michael Sarach)
Bürgermeister



10. 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 06.06. 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 07.06. 2013 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 11.06. 2013


.....
(Michael Sarach)
Bürgermeister

