

# **Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 93 - "Ohlendamm"**

für den Bereich am Ohlendamm, nördlich der Schnellbahntrasse und westlich des Waldemar-Bonsels-Wegs - Flur 5, Flurstücke 293 bis 299, 301, 548 tlw. und 549



# Teil B: Textliche Festsetzungen

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

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA/1 und WA/2 (§ 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

Nicht zulässig sind:

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

### 1.2 Allgemeines Wohngebiet WA/3 (§ 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

### 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Wohngebiet WA/1 (Flurstück 296) und in Teilen des Wohngebiets WA/2 (nur Flurstück 301) sind ebenerdige Stellplätze nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

### 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet **WA/1** 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 (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA/2** und **WA/3** 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 (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

## 3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 3.1 Lärmschutz

Der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume ist durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 /11/ und zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.

### 3.2 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist der anfallende Erdaushub in Augenschein zu nehmen (optisch und sensorisch) und gesondert zu entsorgen, da kleinräumige Bodenkontaminationen festgestellt worden sind. Hierbei ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen. Bei Bau- oder Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

## 4. 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)

### 4.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für festgesetzte Bäume zum Anpflanzen sowie innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte mittelkronige Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter und zu erhaltender Bäume unzulässig.

Bei dem festgesetzten Knick sind vorhandene Lücken durch Nachpflanzungen zu schließen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickerergänzung“ ist ein neuer Knickwall anzulegen und eine Neuanpflanzung vorzunehmen, die auf Dauer zu erhalten ist.

### 4.2 Sonstige Maßnahmen und Nutzungsregelungen

Die Tiefgarage ist auf mindestens 50 % der Fläche mit einem mindestens 80 cm und auf mindestens 45 % der Fläche mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.

Alle zu entfernenden Bäume sind außerhalb der Vegetationszeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zu fällen.

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA/1 sind Abrissarbeiten sowie Rodungs- und Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Sollten während der Abrissarbeiten bzw. Rodungs- und Fällarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist ein Fledermaus-Experte zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen hinzuziehen.

## **5. Zuordnung der Eingriffe (§1a Abs. 3 BauGB)**

### **5.1 Zuordnungsfestsetzung**

Für den Ausgleich der Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet WA/1 wird folgendes Ökokonto eingerichtet. Gemarkung Bargtheide, Flur 10, Flurstück 7/7 und Flur 8, Flurstück 39/10 tlw.

Der Ausgleich für das Vorhaben „B-Plan Nr. 93 Ohlendamm“ wird in einer Größenordnung von 1.604 Ökopunkten zu Lasten des o.g. Ökokontos hergestellt und den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93, zugeordnet. Der Ausgleich findet auf dem Flurstück 7/7 der Flur 10, Gemarkung Bargtheide statt.

Auf die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a - 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) vom 23. Juni 1998 wird hingewiesen.

### **Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter**

#### **a. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### **b. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel**

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst (Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel) in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

-  **WA/1** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfestsetzung 1.1 und 2.1  
§ 4 BauNVO
-  **WA/2** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfestsetzung 1.1  
§ 4 BauNVO
-  **WA/3** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfestsetzung 1.2  
§ 4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  II Zahl der Vollgeschosse zwingend

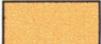
## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

-  Offene Bauweise
-  Baugrenze

## Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

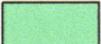
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

-  F+R Fuss- und Radweg

## Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

-  Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

-  (K) Knickergänzung

## 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

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

-  Anpflanzen: Bäume



**Erhaltung: Bäume**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**  
§ 9 Abs. 6 BauGB

**Zweckbestimmung:**



**Biotop / Knick**

## Sonstige Planzeichen



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

**Zweckbestimmung:**

**ST** Stellplätze



**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**Zweckbestimmung:**

**G1** Gehrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 548

**GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 548 bzw. der Versorgungsträger

**G2** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

**F** Fahrrecht zugunsten der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

**L** Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 93**  
§ 9 Abs. 7 BauGB



**Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art bzw. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 1 Abs. 4 BauNVO

## Darstellungen ohne Normcharakter



**vorhandene Gebäude**



**zukünftig entfallende Gebäude**

297

**Flurstücksbezeichnung**



**vorhandene Flurstücksgrenze**



**vorhandene Bäume**



**vorhandene Bäume, zukünftig fortfallend**

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Markt“ am 18.06.2011 sowie im „Hamburger Abendblatt“ am 09.02.2012 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.02.2012 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 29.03.2013<sup>2012</sup> unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. *\* geändert am 08.11.16*  
*Soll*
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 21.08.2013 und der Umweltausschuss am 11.09.2013 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 und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 10.12.2013 bis 29.01.2014<sup>2014</sup> 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 28.11.2013 im „Hamburger Abendblatt“ und am 04.12.2013 im „Markt“ 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 06.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den 31.03.2016

*Michael Sarach*  
Michael Sarach  
Bürgermeister



7. Der katastermäßige Bestand am 11.04.16 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 12.04.16

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



8. Der Bau- und Planungsausschuss sowie der Umweltausschuss haben die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den 14.02.2017

*Michael Sarach*  
Michael Sarach  
Bürgermeister



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

Ahrensburg, den 14.02.2017

*Michael Sarach*  
Michael Sarach  
Bürgermeister



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 18.02.2017 im „Markt“ sowie am 17.02.2017 im „Hamburger Abendblatt“ 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 18.02.2017 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 01.03.2017

*Michael Sarach*  
Michael Sarach  
Bürgermeister



# Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2015 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 95 für das Gebiet am Ohlendamm, nördlich der Schnellbahntrasse und westlich des Waldemar-Bonsels-Wegs - Flur 5, Flurstücke 293 bis 299, 301, 548 tlw. und 549, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.