

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94



für das Grundstück "Lindenhof", Flurstücke Nr. 393, 394 und 396 sowie teilweise Nr. 395 und 398 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und der Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“

Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsbetrieben.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

im Untergeschoss:

- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im Erdgeschoss:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im 1. Obergeschoss:

- Wohnungen
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

im 2. – 6. Obergeschoss:

- Wohnungen
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“

Im Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden, zentrenrelevanten und/ oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektrokleingeräte, Leuchten
- Fahrräder
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörakustik
- Schuhe
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Sportartikel, Sportschuhe und Sportbekleidung
- Spielwaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Heimtextilien (Badteppiche, Gardinen, Bettwaren, Großelektro (Weiße Ware))

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Geschossfläche

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.

(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

2.3 Höhenfestsetzung

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Ausnahmsweise kann im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ die festgesetzte Gebäudehöhe durch das Bauteil Attika bis zu einer Höhe von 70,5 m ü. NHN an der Schnittstelle zum siebengeschossigen Gebäudeteil überschritten werden.

2.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Ausnahmsweise kann im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) und durch Aufbauten für Technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese 1,5 m von der straßenseitigen Gebäude- bzw. Attikakante entfernt liegt.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.6 Ausschluss von Staffelgeschossen

Soweit der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3 überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ dürfen die Baugrenzen durch Vordächer ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit "GF 1" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (Geh- und Radweg) zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 394 zu belasten.

5 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm nach der DIN 4109 (Ausgabe 1989), Schallschutz im Hochbau zu treffen (passiver Schallschutz). Die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes hat nach den Vorgaben des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 15095, Stand 11.09.2015“ der Firma LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, Kapitel 7, zu erfolgen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren und die sich aus dem Gutachten ergebenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen (erf. R_{w,res} gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) nachgewiesen wird.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich von Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

6.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind Wegeflächen mit

wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7 Festsetzungen zu Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stelle der Leistung zulässig.

Die Werbeanlagen der Erdgeschossnutzungen sind oberhalb der Glasfassade im Bereich der klinkerähnlichen Fassade anzuordnen. Sie sind auf zwei Elemente je Mieteinheit zu begrenzen. Die einzelnen Elemente dürfen eine maximale Höhe von jeweils 0,8 m und eine maximale Breite von jeweils 8,0 m nicht überschreiten.

Innerhalb der erdgeschossigen Glasfassade sind Werbeschriftzüge in Form von Blindpanelen in einem untergeordneten Anteil der Fassade und einer maximalen Breite von jeweils 1,5 m bis zu der maximalen Höhe der Glasfassade zulässig.

Für die Nutzungen im 1. Obergeschoss sind im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) seitlich der Fenster mit einer maximalen Höhe des jeweiligen Fensters und einer maximalen Breite des Auslegers von 0,2 m zulässig. Die Ausladung darf maximal 0,5 m betragen. Die Anzahl ist auf ein Element je Mieteinheit zu begrenzen.

Die Beklebung der erdgeschossigen Glasfassade mit Werbung ist nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 0,25 m und einem Flächenanteil von maximal 10% der Fensterfläche zulässig, wenn auf weitere Fassadenwerbung verzichtet wird.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie in grellen Farben.

8 Bindung an den Durchführungsvertrag

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

HINWEISE

Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

DIN-Normen

In den textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Nov. 1989) Bezug genommen. Die DIN-Norm gilt in der angegebenen Fassung. Die verwendete DIN-Norm liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig bei der Stadtverwaltung Ahrensburg, Fachbereich IV Stadtplanung/ Bauen/ Umwelt, Manfred-Samusch-Straße 5 in 22926 Ahrensburg), zur Einsicht bereit.

Bodeneingriffe

Im Plangebiet liegen keine konkreten Erkenntnisse zu altlastenverdächtigen Flächen vor. Sollten bei relevanten Bodeneingriffen Auffälligkeiten entdeckt werden, ist bei den weiteren Aushubarbeiten eine gutachterliche Begleitung und abfallrechtliche Analyse vorzusehen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet "Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistungen"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- GF 10.100 m² oberirdische Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH 51,5 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN), als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)



Baugrenze

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



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



geplante Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Einzelbäumen

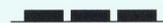
SONSTIGE PLANZEICHEN



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GF 1

Geh- und Fahrrecht (gem. textl. Festsetzungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 396

Flurstücksbezeichnung

○ 45,96 m

vorhandene Straßenoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)



Böschung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Hamburger Abendblatt/ Regionalausgabe Stormarn“ am **21.11.2016** erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.11.2014 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 15.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 01.06.2016 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 30.06.2016 bis 04.08.2016 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 20.06.2016 im „Hamburger Abendblatt/ Regionalausgabe Stormarn“ 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 23.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

* und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)

Ergänzt am 13.12.16



7. Der katastermäßige Bestand am **01.12.16** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Ahrensburg, den **25.11.2016**

Michael Sarach
Der Bürgermeister

8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.



Ahrensburg, den **01.12.16**

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

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.10.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.



Ahrensburg, den **14.12.16**

Michael Sarach
Der 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 **14.12.16**

Michael Sarach
Der 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 **19. DEZ. 2016** im „Hamburger Abendblatt/ Regionalausgabe Stormarn“ 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 **20. DEZ. 2016** in Kraft getreten.



Ahrensburg, den **20.12.2016**

Michael Sarach
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 für das Grundstück „Lindenhof“, Flurstücke Nr. 394, 393 und 396 sowie teilweise Nr. 395 und 398 der Flur 9 der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen Bahnhofstraße, Wilhelmstraße und der Landesstraße Nr. 82, Abschnitt Woldenhorn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Es gilt die BauNVO in der Fassung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 26 vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Ergänzt am 13.12.16

