

Satzung der Stadt Ahrensburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 "Manhagener Allee 54 und 56"

für das Gebiet südöstlich der Manhagener Allee zwischen Bargenkoppelredder
und Ahrensfelder Weg



Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1 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

Nicht zulässig sind:

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

1.2 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA/1 sind nur Räume (jedoch keine Gebäude) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA/2 sind Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, unzulässig.

1.3 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Pkt. 1.1 und 1.2 wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,45 darf durch die Grundflächen von Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragengeschoss), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 und Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

Nach DIN 4109 gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm - Maß erf. R_{w,res} der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich - LPB -	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _{w,res}	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Folgende Lärmpegelbereiche an den relevanten Fassaden werden hierbei festgesetzt:

Fassaden der drei Stadtvillen frontal zur Manhagener Allee: LPB V
Seitliche Fassaden der drei Stadtvillen: LPB IV
Sonstige Fassaden: LPB III

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Begrünung des Vorgartenbereichs

Der festgesetzte Vorgartenbereich (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) ist überwiegend als Garten anzulegen und zu mindestens 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO (Landesbauordnung))

5.1 Festsetzung zur Gestaltung der Außenfassaden

Die zum nördlich gelegenen Grundstück befindlichen Laubengänge der Neubebauung sind im Bereich der Wohnungseingangstüren durch begrünte Sichtschutzelemente (an den Außenseiten der Laubengänge) zu den Grundstücksgrenzen hin optisch abzuschirmen.

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 zu Kampfmittel

Zum Ende des zweiten Weltkrieges war Schleswig - Holstein das letzte „freie“ Bundesland. Aus diesem Grunde versuchten alle Wehrmachtseinheiten sich dorthin zurück zu ziehen. Dort lösten diese sich auf und ca. 1,5 Millionen Soldaten gerieten in Kriegsgefangenschaft. Das Wissen darüber führte dazu, dass sich die Soldaten überall ihrer Waffen, Munition und Ausrüstung entledigten.

Dadurch kann es überall zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder Ausrüstungsgegenständen kommen. Offensichtlich schlechter Zustand und starke Rostbildung sind kein Beweis für die Ungefährlichkeit eines Kampfmittels.

Wer solche Waffen, Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände entdeckt, hat im eigenen Interesse folgende Verhaltensregeln zu beachten:

1. Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
2. Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
3. Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heran zu kommen.
4. Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
5. Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3
§ 4 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,45 Grundflächenzahl GRZ

z.B. $G_{Hmax} = 58,5 \text{ m ü NN}$ Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Metern über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

○ Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Einfahrtsbereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 - Vorgartenbereich
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen



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

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage

oE offene Erschließung / Gebäudezugang

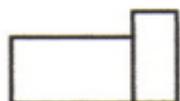


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95
§ 9 Abs. 7 BauGB

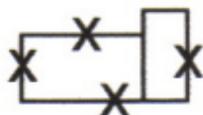


Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Gebäude



zukünftig entfallendes Gebäude

351

Flurstücksbezeichnung



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandener Baum, zukünftig fortfallend



Flurgrenze



Vordach zukünftig entfallend

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Hamburger Abendblatt“ am 21.10.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 31.10.2013 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 10.12.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 18.06.2014, der Umweltausschuss am 09.07.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2014 bis 04.09.2014 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 17.07.2014 im „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 am 30.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den

27.11.2015

Michael Sarach
Michael Sarach
Bürgermeister



7. Der katastermäßige Bestand am **09.04.15** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den

07.12.15

Karsten Sprick
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 05.11.2014, der Umweltausschuss am 12.11.2014, geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.11.2014 als ~~Satzung~~ beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den

14.12.2015

Michael Sarach
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

14.12.2015

Michael Sarach
Michael Sarach
Bürgermeister



12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 **04.11.2016** 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 **05.11.2016** in Kraft getreten.

Ahrensburg, den

07.11.2016

Michael Sarach
Michael Sarach
Bürgermeister

