

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 101

Entwurf 26.11.2017

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MU /N1 (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen im Obergeschoss, sofern sie den Anforderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 entsprechen,

Unzulässig sind

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet MU/N2 (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind

1. Geschäfts- und Bürogebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen und Wohngebäude, sofern sie den Anforderungen der textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 entsprechen,

Unzulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Vergnügungsstätten,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Bei Berechnung der Grundflächenzahl findet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO keine Anwendung (§ 19 Abs. 4 Satz 3).

Die im Urbanen Gebiete MU/N2 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 kann ausnahmsweise auf bis zu 0,8 überschritten werden, wenn die unter Nr. 6.3 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen realisiert werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Mit Erteilung dieser Ausnahme entfällt die textliche Festsetzung Nr.6.2.

Über die vorstehende Festsetzung hinaus kann im Urbanen Gebiet MU/N2 ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Flächen für unterirdische Gebäudeteile, insbesondere Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, soweit hiervon keine Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen berührt sind und die unter Nr. 6.3 sowie Nr. 6.4 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen realisiert werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.2 Maximale und Mindest- Gebäudehöhen

In der Planzeichnung sind die maximalen und ggf. die Mindest- Gebäudehöhen GH max bzw. GH min als Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Bezugspunkt für die maximale und ggf. die Mindest- Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes (§ 18 Abs.1 BauNVO).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden (§ 18 Abs.1 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

Für die Bebauung des hinteren Grundstücks Manhagener Allee Nr. 24 auf der Baulinie parallel zur Erika-Keck-Straße wird folgende abweichende Bebauung festgesetzt: An der nordöstlich festgesetzten Baulinie muss über die gesamte festgesetzte Mindesthöhe an das bestehende Villengebäude in der Manhagener Allee Nr. 24 angebaut werden. Der Anbau hat so zu erfolgen, dass eine Abschirmung der hinterliegenden Bebauung von Schienenverkehrslärm sichergestellt ist. Festgesetzt wird zudem eine Gebäudelänge von mindestens 28 m parallel zur Erika-Keck-Straße. (§ 22 Abs.4 BauNVO).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Grundstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 2 m von der Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind in den Vorgartenzonen der Manhagener Allee sowie der Erika-Keck-Straße unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die Vorgartenzonen sind definiert durch den Bereich zwischen vorderer Grundstücksgrenze und der vorderen Bauflucht des Gebäudes.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in den Vorgartenzonen der Manhagener Allee sowie der Erika-Keck-Straße unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Werbeanlagen gemäß Textfestsetzung Nr. 7.1 sowie überdachte Fahrradstellplätze, wenn diese maximal 15% der Fassadenbreite des dahinterliegenden Gebäudes verdecken (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4.4 Flächen mit besonderen Anforderungen an die Tiefe von Gebäudegründungen

Eine Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist nur dann zulässig, wenn die Last der baulichen Anlage über ein Fundament auf eine Tiefe von 37,6 m über Normalhöhennull abgefangen wird (§ 9 Abs. 3 BauGB). Ausnahmsweise ist auch eine Tiefgründung zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Zulässigkeit empfindlicher Nutzungen

Fenster für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind nur dort zulässig, wo der Verkehrslärm tags Beurteilungspegel von 69 dB(A) nicht überschreitet. Fenster von Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, sind nur dort zulässig, wo der Verkehrslärm nachts Beurteilungspegel von 59 dB(A) nicht überschreitet.

Die Grundlage der Ermittlung der Beurteilungspegel bildet das Lärmgutachten in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans.

5.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind für Aufenthaltsräume die in folgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich LPB	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB ^{1) 2)}	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches ³⁾
VI	50	45
V	45	40
IV	40	35
III	35	-

- 1) Das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu seiner Grundfläche nach Tabelle 9 in DIN 4109 zu korrigieren.
- 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Räume, die dem Nachtschlaf dienen, sind innerhalb des gesamten Urbanen Gebiets mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Aufenthaltsräume innerhalb des Lärmpegelbereichs VI sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe 1989) zu führen.

6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

6.1 Erhalt von Bäumen

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.

6.2 Anpflanzung von Bäumen

Pro Baugrundstück ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen oder ggf. zu erhalten.

6.3 Begrünung von Dachflächen

Bei Überschreiten der überbauten Grundfläche eines Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO von 0,6 gem. Textfestsetzung 2.1 sind Dachflächen von Gebäuden in der Größenordnung der Überschreitung so zu erstellen, dass eine dauerhafte Begrünung möglich ist. Auf Dachflächen von Gebäuden ist hier eine extensive Begrünung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

6.4 Begrünung nicht überbauter Decken

Die nicht überbauten Decken von unterirdischen Gebäudeteilen, insbesondere Tiefgaragen, sind zu einem Anteil von mindestens 60% mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Diese Flächen sind intensiv zu begrünen. 40% der Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Die auf diese Weise begrüneten Decken werden auf die vorstehende Festsetzung Nr. 6.3 angerechnet.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Werbeanlagen (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Ausragende Werbeanlagen, reflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig.

7.1.1 Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Manhagener Allee

Werbeanlagen sind hier nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m² je Gewerbeeinheit nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind hier darüber hinaus Werbeanlagen an der Fassade des Hauptgebäudes sowie an sonstigen Nebenanlagen in einer Größenordnung von bis zu 0,3 m² je lfdm Meter der Frontlänge des Hauptgebäudes, wenn diese lediglich einen Schriftzug in gedeckten Farben mit einer Buchstabenhöhe bis zu 60 cm darstellen.

Werbeanlagen dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.

Vor der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig.

7.1.2 Werbeanlagen in sonstigen Bereichen

Für Werbung, die nicht zur Manhagener Allee hin ausgerichtet ist, ist pro Grundstück eine Werbefläche von maximal 6 m² pro Betrieb zulässig.

Die Größe einzelner Werbeanlagen darf 3 m² nicht überschreiten. Eine Überschreitung ist ausnahmsweise zulässig für Werbeanlagen, wenn diese lediglich einen Schriftzug in gedeckten Farben mit einer Buchstabenhöhe bis zu 60 cm im Erdgeschoss, bis zu 1 m in den oberen Geschossen darstellen.

7.2 Fassadenmaterialien (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassadenflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, müssen als Putz- oder Ziegelsichtmauerwerkflächen hergestellt werden. Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen.

Unzulässig sind Mauerwerksimitationen und Glasbausteine sowie Verkleidungen aus Faserzement, Metall, bituminierte Pappen und Kunststoffe. Grelle, leuchtende, glänzende und reflektierende Farbanstriche sind unzulässig.

Zulässige Materialien zur Verbesserung der Wärmedämmung von Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ebenfalls zugelassen werden.

7.3 Einfriedungen (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von Jägerzäunen, Stahlmattenzäunen, Maschendrahtzäunen und blickdichten Zäunen sowie Sichtschutzwänden im Vorgartenbereich ist unzulässig.

Grundsätzlich muss die Blickbeziehung zwischen öffentlichem Straßenraum und wesentlichen Teilen des Hauptgebäudes gewährleistet sein.

7.4 Barrierefreiheit von Verkehrsflächen auf dem Grundstück (§ 84 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ein barrierefreier Zugang von öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Wohnungen ist auch innerhalb des Grundstücks zu gewährleisten.

7.5 Anforderungen an Kleinkinderspielplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die folgenden Mindestanforderungen an gem. § 8 Abs. 2 LBO erforderliche Kleinkinderspielplätze sind zu gewährleisten:

1. Eine Sandspielfläche von mindestens 6 m² mit Verschattungsmöglichkeit
2. Mindestens zwei zusätzliche Spielgeräte, darunter mindestens eine Schaukel, ein Klettergerüst oder eine Rutsche,
3. Sitzgelegenheiten für mindestens zwei Erwachsene.

7.6 Geltung der Gestaltungssatzung

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU/N2 finden die §§ 5 – 16 der „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, Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete November 2008“ keine Anwendung.

8. Hinweise:

8.1 Förderung des Radverkehrs

Das Plangebiet hat durch seine Lagegunst das Potenzial, insbesondere durch eine Berücksichtigung von Qualitäten für Fahrradnutzer, eine Reduzierung der benötigten Anzahl von Stellplätzen anzunehmen. Erforderliche besondere Qualitäten sind beispielsweise großzügig dimensionierte, ebenerdige, abschließbare, überdachte und elektrifizierte Abstellanlagen für Fahrräder und Fahrradanhänger.

8.2 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Mit Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplans.

8.3 Ausnutzung der Baugrundstücke

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen können je nach zukünftigen Grundstückszuschnitten und den sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen (insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und Anforderungen der Landesbauordnung (insbesondere Stellplatznachweis) ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

8.4 Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen

Der Bebauungsplan Nr. 101 liegt im Geltungsbereich der „*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, Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete November 2008*“ (Erhaltungs- und Gestaltungssatzung).

Gemäß § 2 dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Diese besondere Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen. Damit sind unter anderem auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

8.5 Empfohlene Artenauswahlliste

Artenauswahlliste für landschaftstypische Baumpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde
Carpinus betulus i.S.	schmalkronige Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua i.S.	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane

9. Schlussbestimmungen

9.1 Geltung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Das im Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Erhaltungssatzung „*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, Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete November 2008*“ („Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“).

Die Festsetzungen dieser Satzung gelten parallel zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101. Dies betrifft insbesondere die gemäß Teil A der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zu erhaltenden historischen Villen. Diese sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Ausgenommen hiervon sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.6 des Bebauungsplans Nr. 101 die Gestaltungsvorgaben der §§ 5 – 16 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Diese werden durch die Vorgaben des Bebauungsplans ersetzt und sind künftig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht mehr anzuwenden.

9.2 BauNVO

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.