

Stadt Ahrensburg Bebauungsplan Nr. 88A

Teil B - Textfestsetzungen

Stand: 20.08.2018 – Fassung für die Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert am 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 08.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S.369) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88A für das Gebiet südlich des Beimoorweges in einer Breite von 300 m - westlich begrenzt durch den Verlauf des Kornkamp - Süd sowie die am südlichen Ende des Kornkamp - Süd gelegenen Regenrückhalteeinrichtungen und südlich begrenzt durch die Aue, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1 .Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

Die im Folgenden festgesetzten Sortimentsbeschränkungen beziehen sich jeweils auf die Sortimentsliste unter Festsetzung Nr. 1.10. Verkaufsflächen werden definiert in Festsetzung Nr. 1.11.

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs III
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs IV

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiet GE/N1 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Flächen für Einzelhandel als untergeordneter Teil zulässiger Gewerbebetriebe bis zu einer Größe von jeweils 200 m² je Betrieb. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente darf dabei einen Anteil von 10% nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Gewerbegebiet GE/N2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten. Die Oberkante der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen darf dabei eine Höhe von max. 52,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Sondergebiet "SB-Warenhaus" SO/N1 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Ein SB-Warenhaus ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit umfassendem Warensortiment. Der Schwerpunkt des Angebots liegt im Bereich der Lebensmittel und Getränke und wird ergänzt durch ein Angebot aus unterschiedlichsten Non-Food-Sortimenten.

Im Sondergebiet "SB-Warenhaus" sind zulässig:

- Im Erdgeschoss ein SB - Warenhaus incl. der Bereiche vor den Kassenzonen mit kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.200 m².

Der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke muss mindestens 50 % betragen.

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen zusammen eine Größenordnung von 35 % der Gesamtverkaufsfläche des SB - Warenhauses nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln und Getränken) dürfen darüberhinaus eine Größenordnung von 25 % der Gesamtverkaufsfläche des SB - Warenhauses nicht überschreiten.

- In allen Geschossen ergänzende Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9

1.5 Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" SO/N2 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes.

Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" sind zulässig:

- Im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m².

Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen eine Größenordnung von 30 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln und Getränken) dürfen darüberhinaus eine Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts nicht überschreiten.

- In allen Geschossen ergänzende Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9

1.6 Sondergebiet "Heimtierbedarf" SO/N3 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet "Heimtierbedarf" dient der Unterbringung eines Fachgeschäfts für Tierfutter- und Heimtierzubehör.

Im Sondergebiet "Heimtierbedarf" sind zulässig:

- Im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Tierfutter und Heimtier-Zubehör mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m².

Zentrenrelevante Sortimente dürfen eine Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen innerhalb der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente eine Größenordnung von 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

- In allen Geschossen ergänzende Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9

1.7 Sondergebiet "Möbelmarkt" SO/N4 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet "Möbelmarkt" dient der Unterbringung eines Möbelmarktes.

Im Sondergebiet "Möbelmarkt" sind zulässig:

- Im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Teppiche, Teppichböden und sonstigen Fußbodenbelägen sowie Möbel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m².

Zentrenrelevante Sortimente dürfen eine Größenordnung von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimen-

te dürfen innerhalb der zulässigen zentrenrelevanten Sortimente eine Größenordnung von 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs nicht überschreiten.

Für die zentrenrelevanten Randsortimente Heimtextilien und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sind darüber hinaus nur max. 300 m² Verkaufsfläche je Einzelsortiment zulässig.

Die Präsentation einzelner Produktexemplare aus zentrenrelevanten Sortimenten als den Hauptsortimenten untergeordneter Teil ausgestellter Produktmuskombinationen wird nicht als zentrenrelevante Verkaufsfläche angerechnet, wenn diese Produkte an anderer Stelle innerhalb der Verkaufsfläche eigenständig präsentiert und für die Kunden zur direkten Mitnahme bereitgestellt werden.

- In allen Geschossen ergänzende Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9

1.8 Sondergebiet "Tankstelle" SO/N5 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet "Tankstelle" dient der Unterbringung von Tankstellen.

Im Sondergebiet "Tankstelle" sind zulässig:

- Tankstellen mit Waschstraße. Der Tank-Shop als Betriebsteil der Tankstellen darf eine Gesamtverkaufsfläche von jeweils 100 m² nicht überschreiten. Tankstellen dürfen nur mit einem Abstand von 30 m zur westlichen Anpflanzfläche entlang des Kornkamp-Süd mit Kennziffer 2 errichtet werden.
- In allen Geschossen die ergänzenden Nutzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.9

1.9 Zulässigkeit ergänzender Nutzungen in den Sondergebieten SO/N1 – SO/N5

In den Sondergebieten **SO/ N1, SO/ N2, SO/ N3, SO/ N4, SO/ N5** sind in allen Geschossen ergänzend zulässig:

- Stellplatzanlagen und Parkhäuser
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Geschäfts-, Büro- und Sozialräume und -gebäude
- Gastronomiebetriebe
- Lagerräume
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, außer den folgenden genannten Unterarten:
 - Spiel- und Automatenhallen
 - Spielcasinos
 - Spielbanken
 - Wettbüros
 - Swinger Clubs
 - Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen
 - Sex- und Pornokinos sowie Videopeep-Shows

1.10 Definition der Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (incl. Getränke)
- Drogerieartikel / Parfümerieartikel (incl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente sind:

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

1.11 Definition der Verkaufsflächen

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzonen, die Vorkassenzonen, nicht überdachte Präsentationsflächen außerhalb der baulichen Anlagen, der Eingangsbereich mit den entsprechenden Kundenflächen, einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen der Verkaufsräume, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen innerhalb der baulichen Anlagen.

1.12 Zulässigkeit von KFZ-Handel

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen **nicht** den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.13.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} nachts

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Teil A - Plan) festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (angegeben in db(A)) nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

1.13.2 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A – Plan) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße nach DIN 4109:1989-11) zu gewährleisten:

Lärmpegelbereiche	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume u.ä.
III	35	-
IV	40	35

Im Lärmpegelbereich IV sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.13.3 Lärmschutzwand

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig. Die Höhe dieser baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) darf 53,50 m über NHN nicht überschreiten.

1.14 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Carl - Backhaus - Straße dürfen Stellplätze und Fahrwege nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege nur in einem Abstand von mind. 2,0 m von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

In den Misch- und Gewerbegebieten dürfen Stellplätze und Fahrwege nur in einem Abstand von mind. 2,0 m von den sonstigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

2.1 Maximale Gebäudehöhen und Bezugsebene (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die maximalen Gebäudehöhen GH_{max} als Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei einem geneigten Dach die Oberkante des Firstes. Bei Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die Oberkante der abschließenden Gebäudedecke.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

**3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Abweichend von der offenen Bauweise sind im Gewerbegebiet GE/N1 sowie in den Sondergebieten SO/ N1 – N5 auch Gebäudelängen von bis zu 275 m zulässig.

**4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Grundstückseinfahrten und –ausfahrten im Mischgebiet MI/N und Gewerbegebiet GE/N1

Im Mischgebiet MI/N und im Gewerbegebiet GE/N1 ist je Grundstück nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern und nachgewiesen wird, sind auch eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig.

**5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch extensive Pflege zu artenreichen Gras- und Krautfluren zu entwickeln. Diese Flächen sind mit Gehölzbereichen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschaftsnah zu gestalten.

5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen Pflanzungen von Einzelbäumen als großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste durchzuführen; entlang der Planstraße A sind ausschließlich Traubeneichen zu pflanzen.

5.3 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -1-) Eingrünung entlang des Beimoorwegs

Ein Anteil von mind. 50 % dieser Flächen ist mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m angefangener Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

5.4 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -2-) Eingrünung der Gewerbegebiete

Die Pflanzflächen mit der Kennziffer 2 sind mit einer flächendeckenden Begrünung mit landschaftsgerechten Gehölzarten (s. Artenauswahlliste) zu gestalten, sodass eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht. Je 25 m angefangener Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzflächen mit der Kennziffer 2 entlang des Kornkamp Süd müssen die geschlossene Gehölzkulisse und die anzupflanzenden Bäume einen Mindestabstand von 5,0 m von den Pflanzstandorten der Straßenbäume einhalten.

5.5 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -3-) Knickneuanlagen

Die Pflanzflächen sind in Form von Knickwällen mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzmaterial sind mind. einmal verschulte leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 2 Jahren.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für die Knicks

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Frangula alnus -	Faulbaum
Prunus spinosa -	Schlehe
Pyrus communis -	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra -	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.6 Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Traubeneichen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (jeweils als Hochstämme) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort der anzupflanzenden Bäume verschoben werden.

5.7 Eingrünung der Stellplätze

Zur Eingrünung der Stellplätze ist im Mischgebiet MI und in den Gewerbegebieten GE/N1 und GE/N2, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

KFZ - Ausstellungsflächen von Autohäusern sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

In den Sondergebieten SO/ N1 – N5 ist je zehn Stellplätze diesen unmittelbar zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm innerhalb der zugehörigen Stellplatzanlage zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Überdachte Stellplätze sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

5.8 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die gem. Festsetzung Nr. 5.6 und 5.7 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5.9 Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den südlich gelegenen Grünflächen oder zu den nördlich gelegenen Mischgebieten gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Funktionsflächen, die aus betrieblichen Gründen künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

Vgl. auch Sonstige Hinweise und Empfehlungen unter Pkt. c.

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

6.1 Regelungen zu Werbeanlagen im gesamten Plangeltungsbereich

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten. Blinkende, farbwechselnde oder sich bewegende Lichtwerbungen sind unzulässig.

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in einem Grundstücksstreifen von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien Werbeanlagen unzulässig.

6.2 Zusätzliche Regelungen für Werbeanlagen im Mischgebiet MI und den Gewerbegebieten GE/N1 und GE/N2

In den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von maximal 40 m² je Betrieb zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Ausnahmsweise dürfen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von max. 10,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt errichtet werden. Werbeanlagen dürfen hier eine Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich) nicht überschreiten. Zulässig sind hier je Zufahrt max. ein Werbeschild mit einer Größe von 1,5 m x 2,5 m sowie max. 2 Fahnenstangen.

Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage darf insgesamt 20 m² nicht überschreiten. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen und sonstigen Werbeanlagen darf die maximale auf dem Grundstück realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Regelungen für freistehende Werbeanlagen gelten nicht für Fahnenstangen. Je Betrieb sind in den sonstigen Grundstücksbereichen bis zu drei Fahnenstangen mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich.

6.3 Zusätzliche Regelungen für Werbeanlagen in den Sondergebieten SO/N1 – SO/N5

Die Errichtung freistehender Werbeanlagen in den Sondergebieten SO/N1 – SO/N5 ist beschränkt auf die Errichtung von Werbeanlagen des Typs „Werbepylon“ gem. Festsetzung 6.3.1 sowie des Typs „Werbestelen und Fahnenstangen“ gem. Festsetzung 6.3.2.

6.3.1 Regelungen zu freistehenden Werbeanlagen „Werbepylon“

In den Sondergebieten SO/N1 - SO/N4 ist den jeweils zulässigen Einzelhandelsbetrieben zugeordnet jeweils eine freistehende Werbeanlage „Werbepylon“ zulässig. Die Werbepylone dürfen hierbei nicht höher sein als das höchste Hauptgebäude. Die gesamte Werbefläche je Werbepylon darf dabei max. 30 m² nicht überschreiten.

Als Alternative zu den Regelungen in Satz 1 ist ein gemeinsamer Werbepylon im Sondergebiet SO/ N5 zulässig unter der Voraussetzung, dass alle zulässigen Einzelhandelsbetriebe der Sondergebiete SO/ N1 – SO/N4 auf die Aufstellung individueller Werbepylone gemäß Satz 1 verzichten. Der gemeinsame Werbepylon darf hierbei eine Höhe von 61 m NHN nicht überschreiten. Die gesamte Werbefläche dieses gemeinsamen Werbepylons darf 160 m² nicht überschreiten.

Die Errichtung von Werbepylonen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.3.2 Regelungen zu sonstigen freistehenden Werbeanlagen „Werbestelen und Fahnenstangen“

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist innerhalb des Sondergebietes SO/N5 eine freistehende Werbestele als Preistafel der gem. Nr. 1.8 zulässigen Tankstelle mit Waschstraße zugeordnet zulässig. Die max. zulässige Höhe darf 49 m über NHN sowie eine max. Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausnahmsweise die Errichtung von je einer Werbestele je Grundstückszufahrt im Bereich der Planstraße A in einem Abstand von mind. 2,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem max. Abstand von 5,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt zulässig. Die Werbestelen dürfen eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 49,0 m über NHN nicht überschreiten.

Zusätzlich ausnahmsweise zulässig sind je Grundstückszufahrt max. 6 Fahnenstangen mit einer max. Höhe von 49,0 m über NHN im Bereich der Planstraße A in einem Abstand von mind. 2,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem max. Abstand von 5,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt.

Weitere freistehende Werbeanlagen und Fahnen sind unzulässig.

6.3.3 Regelungen zu Werbeanlagen an den Gebäudefassaden

Je Betrieb sind Werbeflächen an den Fassaden bis insgesamt 100 m² Werbefläche zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Richtfunktrassen (Telefónica Germany GmbH)

Für die das Plangebiet kreuzenden Richtfunkverbindungen gelten folgende horizontal und vertikal verlaufenden Schutzbereiche:

Richtfunktrassen 101552448 und 1015552835 (Telefónica): max. Bauhöhe 30 m über Grund
horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie: +/- 30 m (ges. Trassenbreite: 60 m)

Richtfunktrasse 1015522814 (Telefónica): max. Bauhöhe 22 m über Grund
horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie: +/- 30 m (ges. Trassenbreite: 60 m)

Sämtliche geplanten baulichen Anlagen, Baustelleneinrichtungen, Baukräne und sonstige Konstruktionen dürfen nicht in die Schutzbereiche der Richtfunkverbindungen ragen.

8. Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmenflächen (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Übersichtsplan über die externen Maßnahmenflächen zum Ausgleich („Rechteck“ = Lage des Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 88 A).



Gemäß den folgenden Festsetzungen werden die im Übersichtsplan gezeigten Maßnahmenflächen verschiedenen Eingriffsbereichen des Bebauungsplans zugeordnet. Die gemäß der „Satzung der Stadt Ahrensburg zur Erhebung von Kostenerstattungsansprüchen nach den §§ 135a - 135c BauGB“ zu erstattenden Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf Grundlage dieser Zuordnung verteilt. Die entsprechenden Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Stadtgebiets und befinden sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg.

1. Maßnahmenflächen am Ostring (A)

Die Entsiegelung und Renaturierung der ehemaligen Tennis- und Schießsportanlagen (Flurstücke 631, 694 sowie in Teilen 698 und 762 der Flur 15 der Stadt Ahrensburg) sowie die Nutzungsextensivierung des östlich daran anschließenden Grünlandes (Flurstücke 22 und 41 der Flur 29 sowie Flurstücke 757,758 und teilweise 762 der Flur 15 der Stadt Ahrensburg) gemäß der im Umweltbericht dargelegten Konzeption werden den folgenden Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans zu 100 % zugeordnet:



2. Maßnahmenflächen Ewige Weide (B)

Die Renaturierung und die Nutzungsextensivierung der als Acker bewirtschafteten Flächen an der Ewigen Weide (Flurstücke 57 und 58 der Flur 27 der Stadt Ahrensburg) werden gemäß der im Umweltbericht dargelegten Konzeption alle sonstigen Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans zu 100 % zugeordnet:



Hinweise zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

a. Artenschutz - Fledermäuse

Gebäudeabrissarbeiten dürfen nur außerhalb der Quartierzeiten für Fledermäuse stattfinden, somit außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September.

Sofern aus zu belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht möglich ist, sind der unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Abrissbeginn der Bauzeiteauschlussfrist zum einen die betriebsbedingten Gründe hierzu darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Umweltbaubegleitung bedarf einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.

Die Abrissaktivitäten können nur mit schriftlicher Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

b. Artenschutz - gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter

Gebäudeabriss sind nur zulässig nach einer entsprechenden Kartierung und Prüfung des möglichen Vorkommens von gebäudebewohnenden Höhlen- und Nischenbrütern.

Das Vorgehen ist grundsätzlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sofern CEF - Maßnahmen erforderlich werden, ist die Umsetzung der Maßnahmen und die Funktionstüchtigkeit der Brutvogelersatzquartiere der unteren Naturschutzbehörde vor Gebäudeabriss nachzuweisen (zum Beispiel durch eine Fotodokumentation).

Die schriftliche Zustimmung zur Umsetzung der Maßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

a. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern (Archäologisches Landesamt / § 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach § 15 Satz 2 DSchG Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

b. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel (Innenministerium / Kampfmittelräumdienst)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:

- diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
- die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen

- der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen
- die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
- die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

c. Blenschutzvorkehrungen für Verkehrsteilnehmer (Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus)

Alle Lichtquellen sollen so abgeschirmt werden, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Die Lichtquellen sollen so ausgebildet werden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
Vgl. auch Festsetzung unter Pkt. 5.9.

d. Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

e. Hinweis zur Ausnutzung der Baugrundstücke

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

f. Empfehlungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge sollen alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft begrünt werden.

Es wird empfohlen, dass keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden. Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind zu vermeiden.

g. Oberbodenschutz

Vor Beginn der Bautätigkeit soll der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abgeschoben und, soweit eine Weiterverwendung für vegetationstechnische Zwecke ~~verwendet~~ vorgesehen ist, seitlich auf Mieten gesetzt werden. Überschüssiger Boden ist ~~dann~~ abzufahren und weiter zu verwenden.

h. Oberflächenbefestigungen

Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

i. Empfohlene Artenauswahlliste

Artenauswahlliste für landschaftstypische Gehölzpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

Carpinus betulus i.S.	schmalkronige Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua i.S.	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata i.S.	schmalkronige Winter-Linden

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ilex aquifolium	Stechpalme*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen:

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis	weitere Waldreben-Arten und Sorten
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Lonicera	weitere Geißblatt-Arten und Sorten
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

j. Hinweis zu den der Planung zugrundeliegenden Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN - Vorschriften) können im Rathaus Ahrensburg, Fachdienst Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt, Manfred - Samusch - Straße 5, 22926 Ahrensburg während der Dienstzeiten eingesehen werden.