

Stadt Ahrensburg Bebauungsplan Nr. 88B 1. Änderung

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER CARL-BACKHAUS-STRASSE IN EINER TIEFE VON CA. 150 M, AB DEM ÖSTLICHEN KNICK DES GRÜNZUGS IM GEWERBEGEBIET BEIMOOR SÜD IN EINER LÄNGE VON CA. 390 M BIS AUF HÖHE DER GEGENÜBERLIEGENDEN EINMÜNDUNG DER DOKTOR-FLÖGEL-STRASSE, ÖSTLICH BEGRENZT DURCH KNICKSTRUKTUREN

Teil B - Textfestsetzungen

Stand: September 2018 – Fassung für die Offenlage

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

1.1 Gewerbegebiete GE N1 a (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiete GE N1 b (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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.

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen zur Kinderbetreuung

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke, ausgenommen Anlagen zur Kinderbetreuung
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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

Ausnahmsweise zulässig sind Flächen für Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als untergeordneter Teil zulässiger Betriebe, in deren Betriebsabläufe diese Einzelhandelsfunktion integriert ist. Zulässig ist hierbei eine Verkaufsfläche bis zu einer Größe von jeweils 200 m² je Betrieb.

1.4 Definition der Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Antiquitäten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Sportgroßgeräte
- Kfz-zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

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

im Plangeltungsbereich sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) in einer Mindestdiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

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

2.1 Maximal- Gebäudehöhen im Geltungsbereich (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen 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 festgesetzten Gewerbegebiet Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

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

4.1 Grundstückseinfahrten und –ausfahrten

In den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten ist je Grundstück nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, 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 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind Pflanzungen von Einzelbäumen als großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste durchzuführen; entlang der Planstraße A sind Traubeneichen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. 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 des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.2 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 bzw. im Bereich des Sondergebietes wahlweise auch Platanen 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 des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.3 Eingrünung der Stellplätze

Zur Eingrünung der Stellplätze ist, 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, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Ausstellungsflächen von Autohäusern und Parkplätze im Sondergebiet sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

5.4 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. 5.7 und 5.8 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5.5 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 Bereiche, die 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.

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

6.1 Regelungen zu Werbeanlagen

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.

6.2 Werbeanlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen

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

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 Zufahrtbereich) 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.

6.3 Werbeanlagen in den sonstigen Grundstücksbereichen

In den sonstigen Grundstücksbereichen 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.

Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage 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).

Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter Hinweise und Empfehlungen

a. 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.

b. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

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.

c. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

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

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. Empfehlungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

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

Es dürfen 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 unzulässig.

f. Oberbodenschutz

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleppen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden.

g. 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.

h. 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