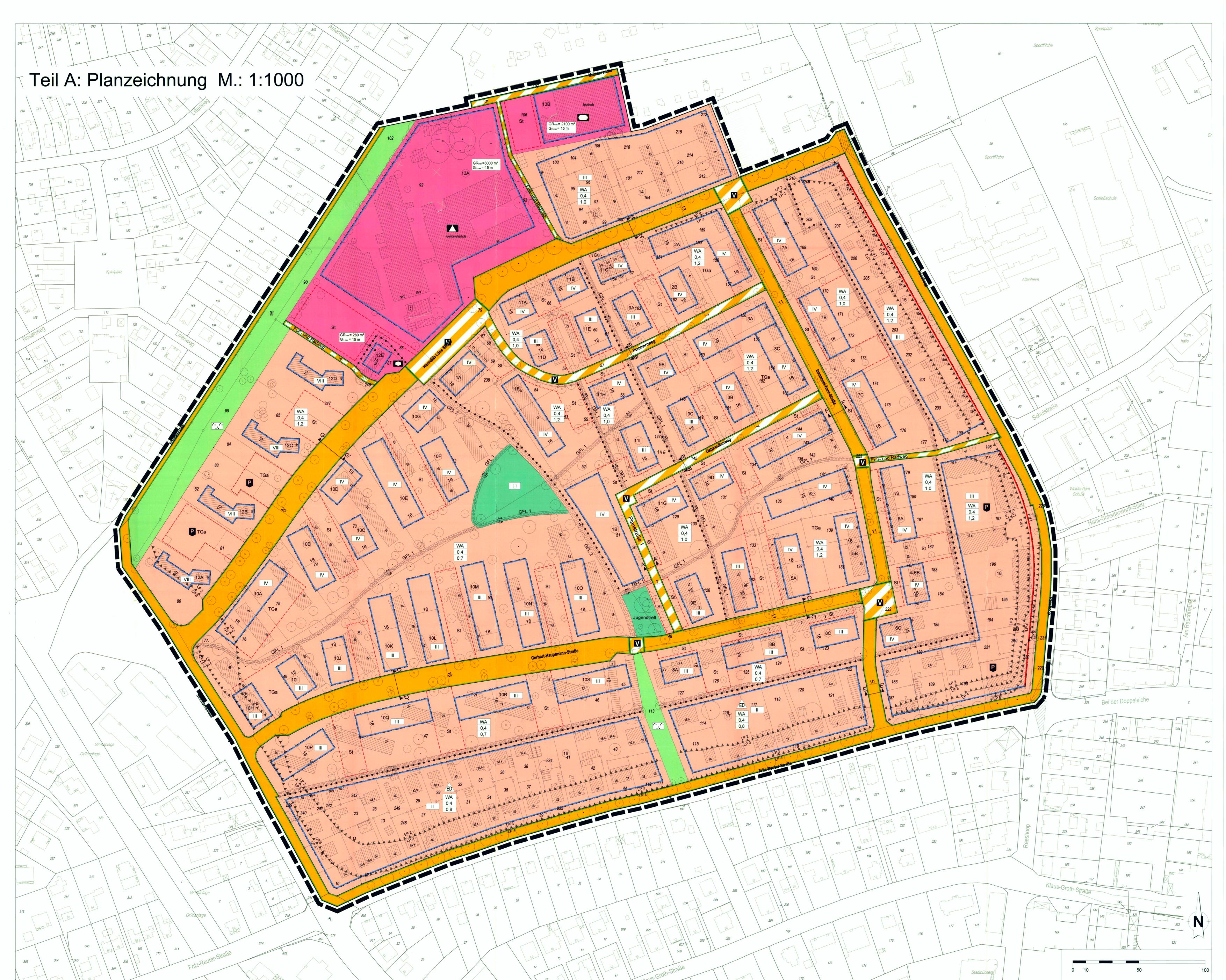
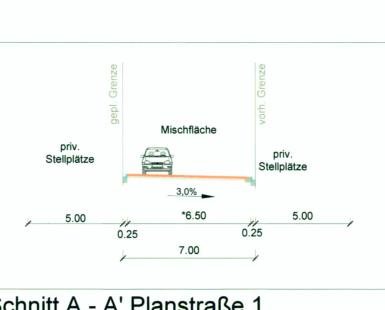
Stadt Ahrensburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90

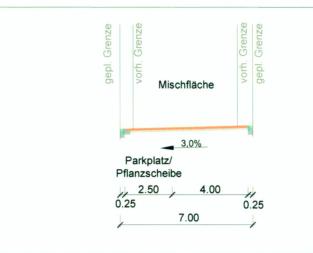
Gebiet zwischen Friedensallee, Kleingartensparte, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße



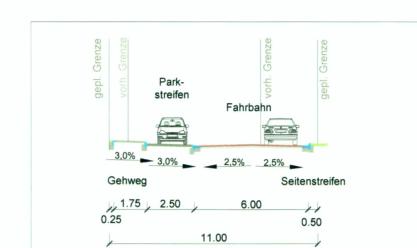
Straßenschnittzeichnungen (nicht bindend) Maßstab 1:200



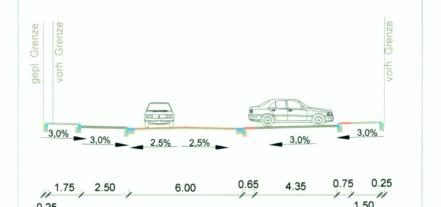
Schnitt A - A' Planstraße 1



Schnitt B - B' Ostpreußenweg / Pommernweg



Schnitt C - C' Gerhart-Hauptmann-Straße



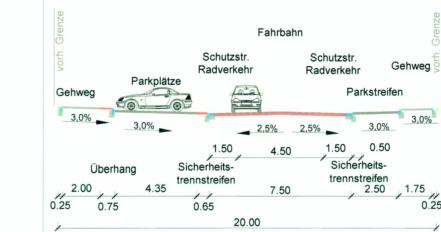
Schnitt D - D' Gerhart-Hauptmann-Straße

Schnitt E - E' Immanuel-Kant-Straße



Schnitt F - F' Immanuel-Kant-Straße

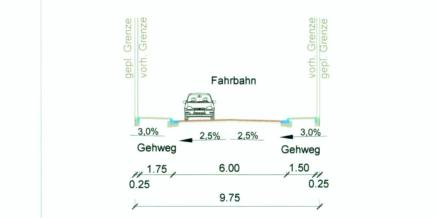
10.50



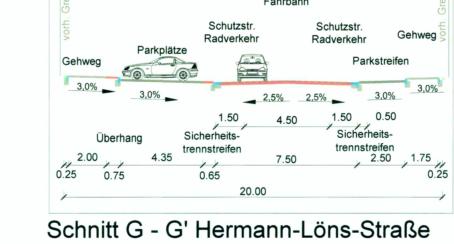
Planzoichonorklärung

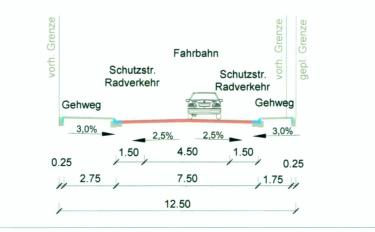
Planzeichenerklärung									
Art der baulichen I	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB								
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO							
Maß der baulichen	Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB							
z.B. 0,4	Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO							
z.B. 0,7	Geschossflächenzahl GFZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO							
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO							
z.B. $GR_{max} = 8000 \text{ m}^2$	maximale Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO							
z.B. G _{Hmax} = 15 m	maximale Gebäudehöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO							
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau									
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO							
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO							
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO							
Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauG									
	Fläche für den Gemeinbedarf								
	Zweckbestimmung: Schule								
	Zweckbestimmung: Sporthalle								
	Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen								
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB							
	Straßenverkehrsfläche								
	ott disonibog, on zan gomino								
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung								
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich								
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB							

Grenze						Srenze
gepl. G						vorh. G
		(00 v 00)				
3,0%	3,0%			3,0%	7	,0%
		2,070				
1 76	2.50	6.00	0.65	4 35	0.75	0.25









Schnitt H - H' Hermann-Löns-Straße

[ei	il B: Textliche Festsetzur	าตอเ	n	Verfahrensvermerke
O.	n B. Tokthono i ootootzar	BauGB	BauNVO	
		DauGD	Baunvo	 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2009 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Ahrensb
1. 1.1	Art der baulichen Nutzung In den allgemeinen Wohngebieten werden von den Ausnahmen des § 4	9(1)1	1(6)	Zeitung" am 10.09.2009 erfolgt.
	Abs.3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.	0(1)1	1(9)	2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.09.2009 durchgefü
1.2	In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)	 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein kö wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2009 zur Abgabe Stellungnahme mit einer Frist bis zum 14.10.2009 aufgefordert.
1.3	In den Baufeldern 1-15 und 18 sind Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)	4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 16.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begrü
1.4	Auf dem Baufeld 12 E sind Anlagen für Verwaltungen und zur Energieerzeugung allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)	beschlossen und zur Auslegung bestimmt.5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (
2.	Maß der baulichen Nutzung		1(0)	sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 E
2.1	In die Geschoßfläche sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der sie erschließenden Treppenräume, Flure und ihre Umfassungswände mitzurechnen.	9(1)1	20(3)	haben in der Zeit vom 17.02.2012 bis 20.03.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 E öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen währer Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden kö am 06.02.2012 in der Zeitung "Hamburger Abendblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
2.2	In den Baufeldern 1 bis 12 sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.	9(1)1	16(5)	6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein ko
2.3	In den Baufeldern 1B, 2B, 3A, 3B, 4, 5A, 5C, 6A, 6B, 6C, 7A, 7B, 7C, 9B, 9D, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11A, 11B, 11C, 11G und 11H ist das oberste Vollgeschoss maximal in einer Fläche von 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig und an mindestens einer Längsseite um mindestens 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudekante zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.	9(1)1	16(5)	wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2012 zur Abgabe einer Stellungraufgefordert. Ahrensburg, den 22.01.2013 (Michael Sarach)
2.4	In den Baufeldern 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 9C, 11C, 12, 15 und 18 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	9(1)4 9(1)22	19(4)	7. Der katastermäßige Bestand am 0 8. 10. 12 sowie die geometrischen Festlegungen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
2.5	In den Baufeldern 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 4, 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 10A-10O, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11H und 11I ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, wenn Fahrradabstellanlagen mit Wänden und Dach errichtet werden.	9(1)4 9(1)22	19(4)	Ahrensburg, den 2 1. 01. 13
2.6	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser mit einer max. Breite von 6 m ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.	9(1)2		(Dipl/-Ing. Karsten Sprick) Öffentl. best. VermessIngenieur
2.7	Im Baufeld 12 E ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche Bauteile von Abgasanlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	9(1)4	16(6)	 Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörde sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.06.2012, der Umweltausschuss am 13.06.2012 geprü Ergebnis wurde mitgeteilt.
3.	Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen			9. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
3.1	Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberhalb festgesetzter Tiefgaragen sind offene Stellplätze zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen können Müllsammelplätze und Fahrradabstellplätze zugelassen werden.	9(1)4 9(1)22	12(6)	10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (und dem Text (Teil B) am 27.08.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einf Beschluss gebilligt. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB liegt bei. Ahrensburg, den 22.01.2013 (Michael Sarach) Bürgermeister
4.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
4.1	In folgenden Abständen, jeweils gemessen ab der Straßenmitte, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig: 35 m westlich Reeshoop, 25 m nördlich Fritz-Reuter-Straße und 30 m östlich Stormarnstraße. Nicht beheizte Wintergärten oder verglaste Loggien / Balkone sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.	9(1)24		Ahrensburg, den 22.01.2013 Michael Sarach) Ahrensburg, den 22.01.2013
4.2	Für Schlaf- und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungen	9(1)24		Bürgermeister 12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei

hael Sarach) Lärmpegelbereichen ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten

im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.3 Von den Festsetzungen unter Nr. 4 sind Abweichungen möglich, wenn 9(1)24

Weise sichergestellt werden kann.

5.5 Zum Ausgleich von Teilverlusten einer Allee an der

einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet.

m im Einzelfall zugelassen werden.

standortgerechter Baum zu pflanzen.

Ausnahme zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschriften

maximal 10% herzustellen.

10. Kennzeichnungen / Hinweise

Laubgehölzen einzugrünen.

Laubgehölzen zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Hermann-Löns-Straße erfolgt die Pflanzung von 17 Bäumen als

6.1 Die Flächen GFL 1 werden mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit 9(1)21

Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit

6.2 Die Fläche GFL 2 wird mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit 9(1)21

Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit

Von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können Abweichungen von 5 9(1)21

7.1 Standorte für Müllsammelbehälter sind zu allen freien Seiten mit 9(1)25a

7.2 Auf den Baufeldern 1-11 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus 9(1)25a

7.3 Für die zu pflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu 9(1)25a verwenden und zu erhalten. Die großkronigen Bäume müssen einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen, die kleinkronigen einen Stammumfang von 14-16 cm. Je großkronigem Baum ist eine

Vegetationsfläche von mindestens 10 m², je kleinkronigem Baum eine

7.4 Auf den Baufeldern 16 und 17 ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein 9(1)25a

7.5 Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten um 3 m können 9(1)25a

7.6 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und 9(1)25a

sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend dicht mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Im Endzustand ist ein geschlossener Gehölzmantel zu

8.1 Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen 9(1)25b

9.1 In den Baufeldern 1 bis 11 sind oberhalb des dritten Geschosses 70% § 84(1)1 der Fassadenfläche des jeweils obersten Geschosses durch Material- LBO und Farbwechsel von den darunter liegenden Geschossen abzusetzen.

9.2 Die Dächer in den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 § 84(1)1

9.4 Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf § 84(1)1

10.1 Bei Verstößen gegen die örtliche Bauvorschrift wird auf § 82 LBO und § 82 LBO

9.3 Bei Dächern mit mehr als 23° Neigung sind als Material für die

den Farbtönen rot, grau-anthrazit sowie braun zulässig.

den Dachflächen zu allen Seiten um 2 m von der Dachkante

die damit verbundene Bußgeldvorschrift verwiesen.

Tabelle zu 4.2: Anforderungen an passiven Schallschutz

sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von LBO

Dachflächen nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in LBO

Dachflächen und Fassaden ist allgemein zulässig. Die Anlagen sind auf LBO

Lärmpegelbereich Maßgeblicher erforderliches bewertetes Schalldämmmaß nach DIN 4109 Außenlärmpegel La der Außenbauteile 1) R w,res

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen

ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine

nach Vorlage einer Freiflächen- oder Erschließungsplanung als

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vegetationsfläche von 7 m² herzustellen und zu erhalten.

einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet. Zusätzlich wird die Fläche

mit einem Fahrrecht für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge belastet.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzung der Allee am Ahrensfelder Weg in Ahrensburg.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 5.1 Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht auf Tiefgaragen liegen, aus 9(1)20 wasserdurchlässigem Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine etc. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB 5.2 Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im und Gemeinschaftsgaragen Rahmen eines Einzelnachweises kann eine Einleitung in die öffentlichen Zweckbestimmung: Stellplätze Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stadtbetriebe

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Zweckbestimmung: Tiefgaragen 5.3 Für den Bau der privaten Stellplätze ist versickerungsfähiges Material zu 9(1)20 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu verwenden, soweit versickerungsfähige Böden vorhanden sind. belastende Flächen Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet 9(1)20 werden außerhalb des Plangeltungsbereichs an der Heisterbek die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Flurstücke 303, 304 (teilweise), 307, 308, 309, Flur 13, Gemarkung Ahrensburg zugeordnet.

Kennzeichnungen § 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Parkanlage

zu pflanzende kleinkronige Bäume

zu pflanzende großkronige Bäume

zu erhaltende Bäume

Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft

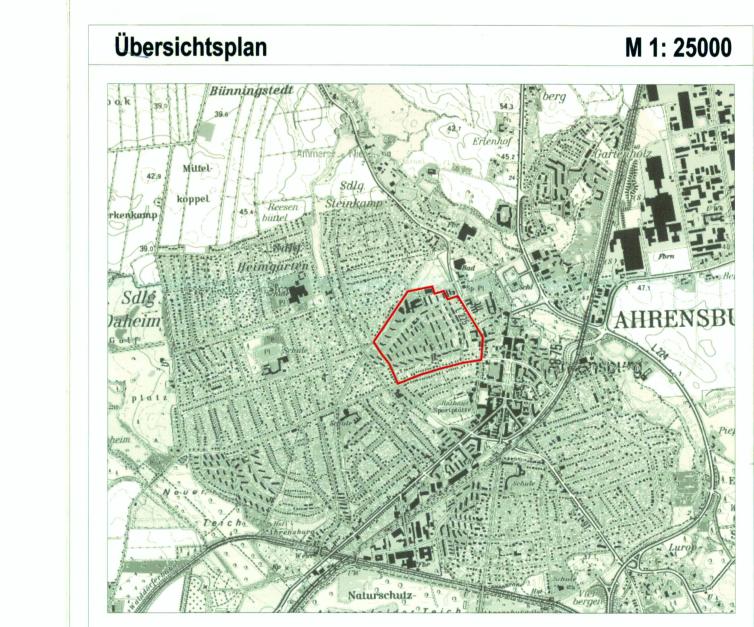
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

Nummerierung der Baufelder Sichtdreiecke gemäß RASt 06, Ziffer 6.3.9.3

bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

und Gemeinschaftsgaragen (Bestand) vorhandene Grundstücksgrenzen Flurstücksnummern Elektrizität (Trafohaus)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2415), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) von Schleswig-Holstein 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBL Schleswig-Holstein S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.08.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.90 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 133, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBI. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 25.02.1998



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. GEBIET ZWISCHEN FRIEDENSALLEE, KLEINGARTENSPARTE, REESHOOP, FRITZ-REUTER-STRASSE UND STORMARNSTRASSE

Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg Tel: +49 (0)40 / 431 95 -0 | Fax: -99 Mail: info@ppl-hh.de | www.ppl-hh.de

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von

allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.01.2013 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 01. 02. 2013 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 04.02.2013

sowie der 2. Änderungssatzung vom 01.10.2003.

Bürgermeister