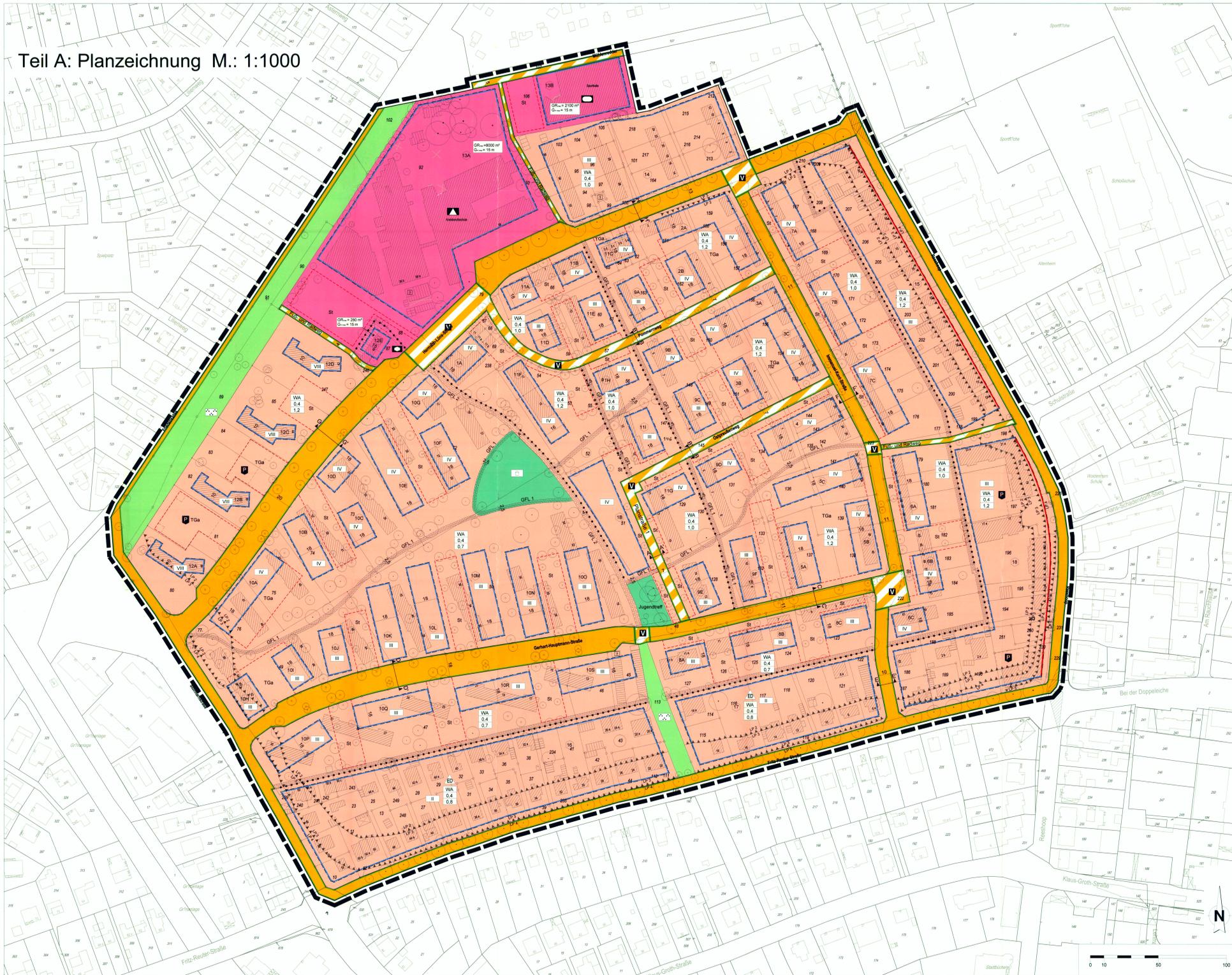


Stadt Ahrensburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90

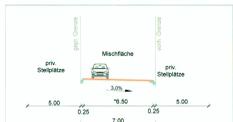
Gebiet zwischen Friedensallee, Kleingartensparte, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße



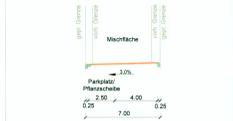
Teil A: Planzeichnung M.: 1:1000

Straßenschnittzeichnungen (nicht bindend)

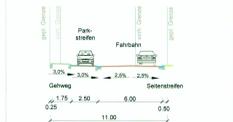
Maßstab 1:200



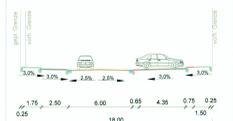
Schnitt A - A' Planstraße 1



Schnitt B - B' Ostpreußenweg / Pommernweg



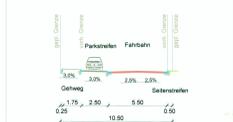
Schnitt C - C' Gerhart-Hauptmann-Straße



Schnitt D - D' Gerhart-Hauptmann-Straße



Schnitt E - E' Immanuel-Kant-Straße



Schnitt F - F' Immanuel-Kant-Straße



Schnitt G - G' Hermann-Löns-Straße



Schnitt H - H' Hermann-Löns-Straße

Planzeichenerklärung

| | |
|--|---------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | § 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 Geschosflächenzahl GFZ (Höchstmaß) | § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO |
| z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | § 16 Abs. 3 BauNVO |
| z.B. GR _{max} = 800 m ² maximale Grundfläche | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| z.B. GR _{max} = 15 m maximale Gebäudehöhe | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Baulinie | § 23 Abs. 2 BauNVO |
| Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB | |
| Flächen für den Gemeinbedarf | |
| Fläche für den Gemeinbedarf | § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB |
| Zweckbestimmung: Schule | |
| Zweckbestimmung: Sporthalle | |
| Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | |
| in Bauzonen C 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Bauplatzfläche für technisch erforderliche Bauteile von Abgasanlagen gemäß § 15 Abs. 6 BauNVO anstandsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. | |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| Straßenverkehrsfläche | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich | |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| Öffentliche Grünfläche | |
| Private Grünfläche | |
| Zweckbestimmung: Spielplatz | |
| Zweckbestimmung: Parkanlage | |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| zu pflanzende kleinere Bäume | |
| zu pflanzende großere Bäume | |
| zu erhaltende Bäume | |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen | |
| Zweckbestimmung: Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| TGa | Zweckbestimmung: Tiefgaragen |
| Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu verwenden, soweit versickerungsfähige Böden vorhanden sind | § 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB |
| GFL | Zweckbestimmung: Stellplätze |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs | |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | |
| Kennzeichnungen | § 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB |
| LP 2 - 5 | Lämpgebereich nach DIN 4109 |
| Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | |
| Darstellungen ohne Normcharakter | |
| z.B. 1A | Nummerierung der Baufelder |
| Schichtreiecke gemäß RAS 06, Ziffer 6.9.3.3 | |
| bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs | |
| bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs | |
| Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen | |
| vorhandene Grundstücksgrenzen | |
| Flurstücknummern | |
| Elektrizität (Trafohaus) | |

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbauweiser) und Nr. 5 (Tennisplätze) ausgeschlossen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung zulässig. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
 - In den Baufeldern 1-15 und 18 sind Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein zulässig.
 - Auf dem Baufeld 12 E sind Anlagen für Veranaltungen und zur Energieerzeugung allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - In die Geschosfläche sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der sie erschließenden Treppentürme, Flure und ihre Umfassungswände mitzurechnen.
 - In den Baufeldern 1 bis 12 sind oberhalb zulässiger Vollgeschosse keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.
 - In den Baufeldern 18, 28, 3A, 3B, 4, 5A, 5C, 6A, 6B, 6C, 7A, 7B, 7C, 8B, 9D, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11A, 11B, 11C, 11D und 11H ist die oberste Vollgeschosse maximal in einer Fläche von 75% der Geschosfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig und an mindestens einer Längsseite um mindestens 1,50 m gegenüber der darunter liegenden Gebäudemasse zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppentürme und Aufzügeanlagen.
 - In den Baufeldern 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 4A, 5A, 5B, 6A, 6B, 6C, 7A, 7B, 7C, 8B, 9D, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11A, 11B, 11C, 11D und 11H ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, wenn Fahrsattelstützen mit Wänden und Dach errichtet werden.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser mit einer Breite von 5 m bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
 - Im Bauzonen C 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Bauplatzfläche für technisch erforderliche Bauteile von Abgasanlagen gemäß § 15 Abs. 6 BauNVO anstandsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten / Nebeneingängen**
 - Gassen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberhalb festgesetzter Tiefgaragen sind offene Stellplätze zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen können Müllabnahmepunkte und Fahrradstellplätze zugelassen werden.
 - Für Schall- und Käldeinwirkung sind in den gekennzeichneten Lämpgebieten im Lämpgebereich III schalltechnische Luftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise beschaffen werden kann.
 - Von den Festsetzungen unter Nr. 4 sind Abweichungen möglich, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass die Einhaltung der tatsächlichen Lämpbeurteilung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 - In folgenden Abständen, jeweils gemessen ab der Straßenmitte, sind Außenabwärtige Terrassen, Loggien, Balkone nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig: 36 m westlich Reeshoop, 25 m nördlich Fritz-Reuter-Straße und 30 m nördlich Stormarnstraße. Nicht beheizte Wintergärten oder verglaste Loggien / Balkone sind an den straßenabgewandten Gebäudeseiten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.
 - Für Schall- und Käldeinwirkung sind in den gekennzeichneten Lämpgebieten im Lämpgebereich III schalltechnische Luftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise beschaffen werden kann.
 - Von den Festsetzungen unter Nr. 4 sind Abweichungen möglich, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass die Einhaltung der tatsächlichen Lämpbeurteilung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Feuerurmfälle sind, soweit sie nicht auf Tiefgaragen liegen, aus wasserdurchlässigen Material wie Schottersteinen, Pflastersteinen etc. herzustellen.
 - Das auf den privaten Grundstücken und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen eines Einzelfalles kann eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stadtbehörde zugelassen werden.
 - Für den Bau der privaten Stellplätze ist versickerungsfähiges Material zu verwenden, soweit versickerungsfähige Böden vorhanden sind.
 - Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft im Plangebiet werden außerhalb des Plangebietesbereichs an der Hausseite der Flurstücke 303, 304 (Weiße), 307, 308, 309, Flur 13, Gemarkung Ahrensburg zugestimmt.
 - Zum Ausgleich von Talverlusten einer Allee an der Hermann-Löns-Straße erfolgt die Pflanzung von 17 Bäumen als Ergänzung der Allee an Ahrensburger Weg in Ahrensburg.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Die Flächen GFL 1 werden mit Gehwegen für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungszwecke sowie mit einem Fahrschutz für Fahrradwege belastet.
 - Die Fläche GFL 2 wird mit Gehwegen für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungszwecke sowie mit einem Fahrschutz für Fahrradwege belastet. Zusätzlich wird die Fläche mit einem Fahrschutz für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge belastet.
 - Von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können Abweichungen von 5 m in Einzelfällen zugelassen werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Standorte für Müllabnahmehäuser sind zu allen freien Seiten mit Laubgehölzen einzurichten.
 - Auf den Baufeldern 1-11 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
 - Für die zu pflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die großeren Bäume müssen einen Stammumfang von 14-16 cm, je großem Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² je Kleinwrigener Baum eine Vegetationsfläche von 7 m² herzustellen und zu erhalten.
 - Auf den Baufeldern 16 und 17 ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
 - Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten um 3 m können nach Vorlage einer Freiflächen- oder Erschließungsplanung als Ausnahme zugelassen werden.
 - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend dicht mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Im Einzelfall ist ein geschlossener Gehölzrand zu gewährleisten.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - In den Baufeldern 1 bis 11 sind oberhalb des dritten Geschosses 70% der Fassadenfläche des jeweils obersten Geschosses durch Material- und Farbwechsel von den darunter liegenden Geschossen abzuheben.
 - Die Dächer in den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 sind als Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15% herzustellen.
 - Bei Dächern mit mehr als 25° Neigung sind alle Material für die Dachflächen nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondecksteine in den Farbönen rot, grau-antirast sowie braun zulässig.
 - Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und Fassaden ist allgemein zulässig. Die Anlagen sind auf den Dachflächen zu allen Seiten um 2 m von der Dachkante zurückzusetzen.
- Kennzeichnungen / Hinweise**
 - Bei Verträgen gegen die örtliche Bauvorschrift wird § 82 LBO und die damit verbundene Bußgeldvorschrift verweisen. § 82 LBO

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2009. Die ortsbauliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Ahrensburger Zeitung“ am 10.09.2009 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.09.2009 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 14.10.2009 aufgerufen.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 16.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen, Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben am 01.01.2012 bis zum 17.02.2012, während der Dienststunden, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 06.02.2012 in der Zeitung „Hamburger Abendblatt“ ersichtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.
- Ahrensburg, den 22.01.2013

 Michael Sarahn
 Bürgermeister
- Der haubauamtliche Bestand am 08.01.12 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Ahrensburg, den 21.01.13

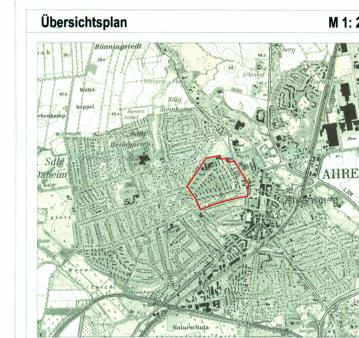
 (Dirk-Jörg Karsten Sprick)
 Offiziell best. Vermess.-Ingenieur
- Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.09.2012, der Umweltverbände am 13.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.09.2012 beschlossen und die Begründung durch (elektron.) Beschluss gebilligt. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB liegt bei.
 Ahrensburg, den 22.01.2013

 Michael Sarahn
 Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
 Ahrensburg, den 22.01.2013

 Michael Sarahn
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans 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 21.01.2013 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Vertiefungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abklärung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 212 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einwendungen vorzubringen, hingewiesen zu machen und das Erhöhen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit dem am 02.02.2013 in Kraft getreten.
- Ahrensburg, den 04.02.2013

 Michael Sarahn
 Bürgermeister

Präambel
 Aufgrund des § 10. BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2410), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1839), sowie nach § 6 der Landesbauordnung (LBO) von Schleswig-Holstein 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 6) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Bauvorschriften (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandausweisungsgesetz vom 22.04.1993) (BGBl. I S. 466, 470).
 Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Ahrensburg in der Fassung der 1. Nachtragsatzung vom 25.02.1998 sowie der 1. Änderungsatzung vom 01.10.2003.



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90
GEBIET ZWISCHEN FRIEDENSALLEE, KLEINGARTENSPARTE, REESHOO, FRITZ-REUTER-STRASSE UND STORMARNSTRASSE

| | | | | | | | | |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| VERFAHRENSSTAND NACH BauGB | § 2(1) | § 3(1) | § 3(2) | § 4(1-2) | § 4(3) | § 9(1) | § 10(1) | § 13(1) |
| | 23.02.09 | 22.09.09 | 09.09.10 | 17.05.12 | 17.05.12 | 14.02.12 | 27.08.12 | |

ANDELRUNGS-VERFAHREN

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