

# SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73 - 1. ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH ERIKA-KECK-STRASSE 1 UND 2 / FLUR 16, FLURSTÜCKE 560, 577, 578, 579, 580, 391 sowie tlw. 561.

## PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- MK** Kerngebiet § 7 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3** Grundflächenzahl
- GHmax. = 59,0m** Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NNH

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze**
- o** offene Bauweise

#### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:**
- P** Öffentliche Parkfläche

#### Flächen für die Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- Versorgungsanlage**
- Zweckbestimmung:**
- Elektrizität**

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Anpflanzung: Bäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Hecke und Strauchgruppen** § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB

#### Sonstige Planzeichen

- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks Nr. 560 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** für den Bebauungsplan Nr. 73 - 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen** zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

#### Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- Flurstücksbezeichnung**
- zukünftig wegfällende Bäume**

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### 1.2 Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen aller Art
- Wohnungen aller Art

##### 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete zulässig, soweit andere Festsetzungen (Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) nicht dagegen stehen.

##### 1.4 Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im festgesetzten Kerngebiet -MK- unzulässig.

##### 1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur hinter der dem öffentlichen Straßenraum der Erika-Keck-Straße zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl GRZ im Kerngebiet (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

#### 2.2 Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten (bis zu einer max. GRZ von 0,45) überschritten werden.

#### 2.3 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist angegeben über Normalhöhennull -NNH-.

#### 2.4 Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten max. Gebäudehöhe GH max.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein geringes Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen um bis 1,50 m durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Solaranlagen oder Antennenanlagen etc. zulässig, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum (Erika-Keck-Straße) nicht einsehbar sind.

### 3. Grünordnung, Umwelt, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 84 LBO (Landesbauordnung), § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz))

#### 3.1 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Bäume führen (wie Bautätigkeiten, Verdichtung, Versiegelung, Auf- und Abtrag von Boden unter den Kronen sowie Beschädigung der Kronen), sind unzulässig. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. Am südlichen Grundstücksrand ist die Lärm- und Sichtschutzwand gegenüber den Grundstücken der Waldstraße mit Kletterpflanzen zu begrünen. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung im Kerngebiet sind auf mindestens 70 % der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Artenspektren zu verwenden:

- Bäume heimische, Klein- oder mittelkronige Laubbaumarten (z.B. Carpinus betulus 'Fastigiata' oder 'Frans Fontaine', Ahorn-Arten, Crataegus-Arten, Wild-Birne, Sorbus-Arten), Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang
- Hecken und Strauchpflanzungen standortgerechte Laubgehölze (Buche, Hainbuche, Liguster, Weißdorn u.ä.), Heckenpflanzen oder Sträucher, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm
- Begrünung der Sichtschutzwand Kletterpflanzen, eine Pflanze pro 1,50 m Sichtschutzwand

#### 3.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

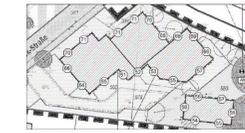
Zur Sicherung des Wasserhaushalts sind Stellplätze und deren Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Bodenaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Bauliche und technische Anlagen wie beispielsweise Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

#### 3.3 Bauzeitenregelung

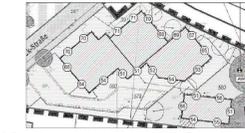
Soweit bestehende Strauch- und Gehölzgruppen betroffen sind, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

#### 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

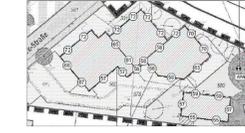
Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen, auf die Verkehrslärmmissionen von mehr als  $L_r = 57$  dB(A) tags einwirken, und für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume, auf die Verkehrslärmmissionen von mehr als  $L_r = 62$  dB(A) tags einwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Dimensionierung ist gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen. Die Beurteilungspegel sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen (1. Erdgeschoss tags, 2. Erdgeschoss nachts, 3. am stärksten betroffenen Obergeschoss tags, 4. am stärksten betroffenen Obergeschoss nachts). Schutzbedürftige Aufenthaltsräume, auf deren Fenster tags Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 70$  dB(A) oder mehr einwirkt, sowie Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet sind mit entsprechend schalldämmenden Lüftungsanlagen auszustatten. Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden. Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 2018) zu führen.



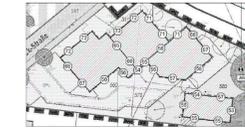
1. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), Erdgeschoss tags



2. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), Erdgeschoss nachts



3. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), am stärksten betroffenen Obergeschoss tags



4. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), am stärksten betroffenen Obergeschoss nachts

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung / LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig. Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Vor der Fassadenfläche der baulichen Anlagen an der Erika-Keck-Straße, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.

### Hinweise

#### a. Grün- und Freiflächenplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Grün- und Freiflächenplan einzureichen, der die Maßnahmen zur Grünordnung darstellt, insbesondere versiegelte Flächen, Art und Umfang der Anpflanzungen, Baumschutzmaßnahmen usw. während der Bauzeit.

#### b. Mögliche Munitionsfunde

Zufallsfunde von Waffen, Munition und ähnliches sind nicht auszuschließen. Falls solche entdeckt werden, sind folgende Verhaltensregeln zu befolgen:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- 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.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom **25.02.2019**. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Adbrock im „Stormarer Tageblatt“ am **30.03.2019**.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (hier nur Anwohner) nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom **11.03.2019** durchgeführt.
- Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom **25.02.2019** wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am **04.12.2019** den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **19.12.2019 bis 30.01.2020** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am **11.12.2019** im „Stormarer Tageblatt“ örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.ahrensburg.de](http://www.ahrensburg.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **18.12.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den  
Michael Sarach  
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Dipl.-Ing. Karsten Sprick  
(Öffentl. best. Vermess.-Ingenieur)

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den

Michael Sarach  
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ahrensburg, den

Michael Sarach  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... im „Stormarer Tageblatt“ örtlich 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 ..... in Kraft getreten.

Ahrensburg, den

Michael Sarach  
Bürgermeister

### Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 73, 1. Änderung für das Gebiet der Erika-Keck-Straße 1 und 2, Flur 16, Flurstücke 391, 560, 577, 578, 579, 580 und tlw. 561, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Vorschriften: die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Ahrensburg von der Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Interessenten wenden sich an das Sekretariat des Fachdienstes Stadtplanung / Bauaufsicht.

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000



## SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73 - 1. ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH ERIKA-KECK-STRASSE 1 UND 2 / FLUR 16, FLURSTÜCKE 560, 577, 578, 579, 580, 391 sowie tlw. 561.

VERMERKE	SATZUNG STAND: AUGUST 2020
KOORDINATENSYSTEM: ETRS / UTM ZONE 32 N	
STADT AHRENSBURG	- DER BÜRGERMEISTER -
	FD.IV.2 STADTPLANUNG, BAUAUFSICHT, UMWELT