

**BEBAUUNGSPLAN NR. 100 A****- Gebiet „Bahnhofstraße 17“-****TEIL B - Text** (Auszug aus dem Planoriginal)**Fassung zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung****Stand: 20.10.2021****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sonstiges Sondergebiet „Kino“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Kino“ dient der Unterbringung eines Kinos sowie zugehöriger gastronomischer Betriebe.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Kino“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

im UG:

- Tiefgaragen

im EG bis 1. OG:

- Kino einschl. Gastronomie

**1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

1.2.1 Im urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****2.1 Grundflächenzahl**

2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Kino“ kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.1.2 Im urbanen Gebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

## **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- 2.2.1 Auf den Dächern der Gebäude im sonstigen Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) und durch Aufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 4,0 m und im urbanen Gebiet bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Anlagen dürfen einen Anteil von maximal 50 % der Dachfläche im urbanen Gebiet und 50 % der Dachfläche im sonstigen Sondergebiet nicht überschreiten.  
(§ 18 Abs. 2 BauNVO)

## **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1.1 Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet „Kino“ nur in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.  
(§ 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
- 3.1.2 Stellplätze sind im urbanen Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen zulässig. Die Zu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.  
(§ 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

## **4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und deren Zufahrten ausgeschlossen. Zulässig sind Wege zur fußläufigen Erschließung.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## **5. Schallschutz und Erschütterungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Im urbanen Gebiet ist zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Nebenzeichnungen 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume) und 2 (maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden) aufgeführt.

- 5.2 Im urbanen Gebiet sind zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum an der mit „(a)“ bezeichneten Fassade im 1. Obergeschoss vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 45 dB(A) nachts einhält.
- 5.3 Im urbanen Gebiet sind zum Schutz der Nachtruhe bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer und für Räume, in denen der Anhaltswert für Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags überschritten wird, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 5.4 Im urbanen Gebiet sind zum Schutz der befestigten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind diese bei Beurteilungspegeln von höher als 64 dB(A) tags geschlossen auszuführen. Von der genannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn mithilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 5.5 Von den Festsetzungen Nr. 5.1, 5.3 und 5.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 5.6 Im urbanen Gebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 (Anhaltswerte für die Beurteilung von Erschütterungseinwirkungen auf Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen), Zeile 3 (Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete nach BauNVO), eingehalten werden. Im Sondergebiet gilt die Anforderung Zeile 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) für Büroräume mit einer Nutzung zur Tagzeit.
- 5.7 Im urbanen Gebiet ist durch bauliche oder technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Anhaltswerte der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), Tabelle 8, nicht überschreitet. Im Sondergebiet gilt diese Anforderung für Büroräume.
- 5.8 Im Sondergebiet ist für sonstige Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, durch bauliche oder technische Maßnahmen ein ausreichender Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit vorzusehen.

## **6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Im urbanen Gebiet und im sonstigen Sondergebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 8 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und technische Aufbauten sowie ein jeweils 0,5 m breiter Randstreifen gemessen ab der Innenkante der Attika. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) BauGB)

6.2 An dem gekennzeichneten Standort ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen (Artenauswahl und Größe s. Pflanzliste (a)). Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum umfassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) BauGB)

6.3 Die in der Planzeichnung mit einem „(F)“ gekennzeichneten Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 0,5 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) BauGB)

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

### **7.1 Werbeanlagen**

7.1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung zulässig. Fremdwerbung, etwa für Speisen und Getränke, ist unzulässig.

7.1.2 Auch die nach § 68 LBO des Landes Schleswig-Holstein genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung.

7.1.3 Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen eine maximale Höhe von jeweils 0,8 m und eine maximale Breite von jeweils 8,0 m nicht überschreiten. Im urbanen Gebiet dürfen Werbeanlagen eine maximale Höhe von jeweils 0,4 m und eine maximale Breite von jeweils 4,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

7.1.4 Werbeanlagen dürfen die wesentlichen architektonischen Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen. Das Bekleben von (Schau-)Fensterflächen jeglichen Zwecks ist an allen Gebäudeseiten unzulässig.

7.1.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben.

## II. HINWEISE

### A) Höhenbezug

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

### B) Archäologischer Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### C) DIN-Normen

In den textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Normen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 (Ausgabe 01/2018) sowie DIN 4150, Erschütterungen im Bauwesen, sowie die VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) Bezug genommen. Die Normen gelten in der angegebenen Fassung. Die verwendeten Normen liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (aktuell beim Bauamt der Stadt Ahrensburg, An der Strusbek 23 in 22926 Ahrensburg), zur Einsicht bereit.

### D) Pflanzliste (a) Mittelkronige Laubbäume

<b>Pflanzliste (a):</b>	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	Stadt-Linde
<b>Pflanzqualität</b> Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 4xv, m.B.	