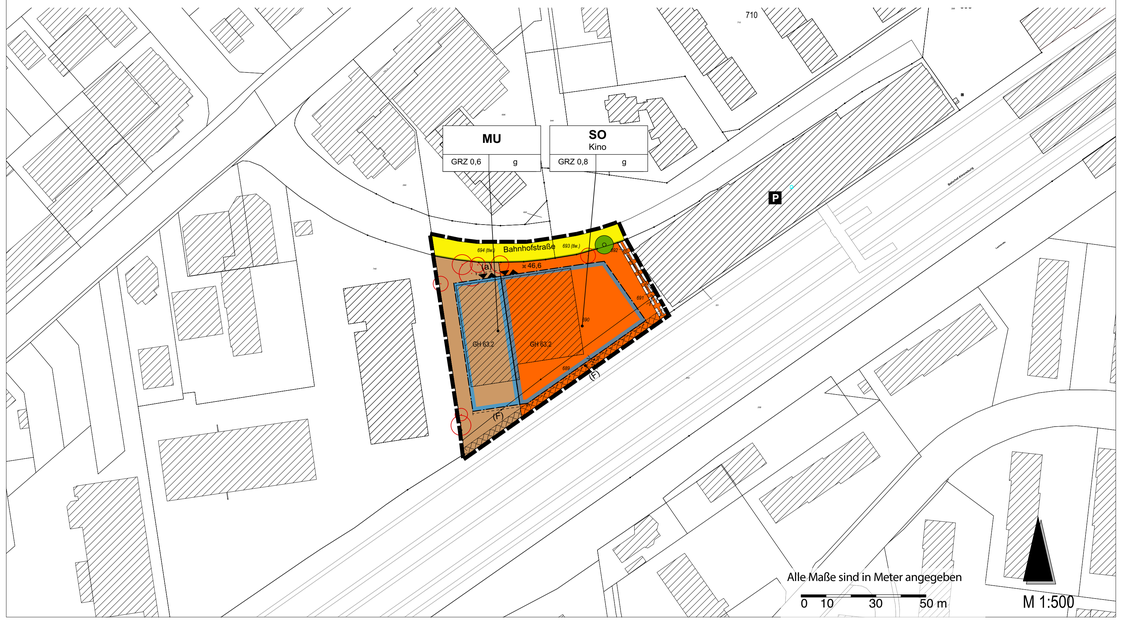
SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100A - ENTWURF

GEBIET "BAHNHOFSTRASSE 17"

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

MU — 1.2.3 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

SO Kino — 1.4.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,9 — 2.5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GH — 2.8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, in Metern ü.NN

g — 3.2 Geschlossene Bauweise

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung von Einzelbäumen

15. Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15.5 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

GF — Geh- und Fahrrecht zugunsten Deutsche Bahn

(a / F) — s. textl. Festsetzungen 5.2 und 6.3

15.7 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Ein- und Ausfahrten

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

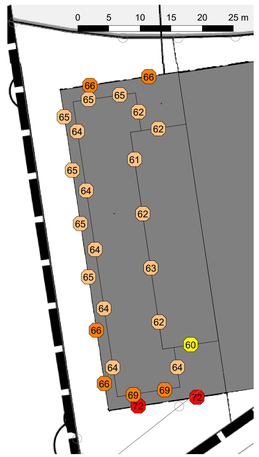
z.B. 396 — Flurstücksbezeichnung

z.B. 18 — Hausnummer

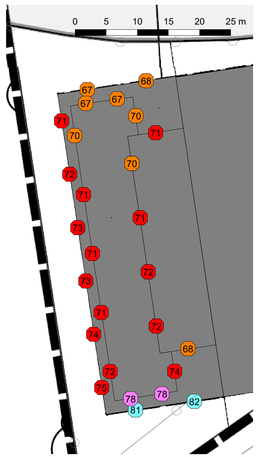
46,6 — vorhandene Geländeoberfläche in Metern ü NHN

Bäume künftig fortfallend

Nebenzeichnung 1
maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Nebenzeichnung 2
maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
> 80.0 dB

TEIL B - TEXT

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 Sondergebiets „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 bis 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 Tiefgaragen- 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 Erschütterungsmaßnahmen (§ 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 einen 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 Substratаufbau extensiv mit standortgerechten Stauden zur 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 m³ 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.

7.1.5 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

Pflanzliste (a):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Stadt-Linde

Pflanzqualität Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 4xv, m.B.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.03.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „MARKT Ahrensburg“ am 11.12.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17. Dezember 2019 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am 15.01.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit ausliegenden Umweltinformationen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx im „MARKT Ahrensburg“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.....de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den

Michael Sarach
Der Bürgermeister

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

Ahrensburg, den

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

8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Ahrensburg, den

L. S.
Michael Sarach
Der 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

L. S.
Michael Sarach
Der 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 xx.xx.xxxx im „Hamburger Abendblatt/ Regionalausgabe Stormarn“ 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 xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Ahrensburg, den

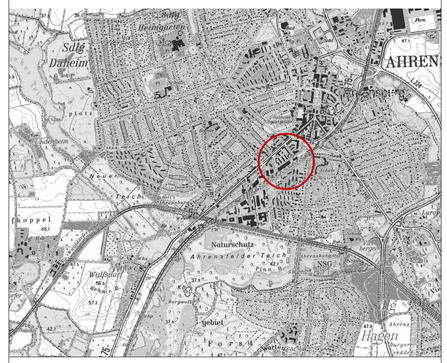
L. S.
Michael Sarach
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100A für das Gebiet "Bahnhofstraße 17", Flurstücke Nr. 689, 690, 691, 692 und tlw. 693, 694 der Flur 8 der der Stadt Ahrensburg, gelegen zwischen Bahnhofstraße 15 und 19, bestehend der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100A

GEBIET: "BAHNHOFSTRASSE 17"

VERFAHRENSSTAND NACH BauGB	○ § 2 (1)	○ § 3 (1)	○ § 3 (2)	⊗ § 4 (1+2)	○ § 4 (3)	○ § 10 (1)	○ § 10 (3)	○ § 13 ( )
ÄNDERUNGS-VERMERKE								

Büro:
claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstraße 1, 20097 Hamburg
fon: 040 - 28 40 34 - 0
fax: 040 - 28 05 43 43
mail@claussen-seggelke.de

Datum: 21. Oktober 2021