

# SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 90

## "HERMANN-LÖNS-STRASSE" für das Gebiet südöstlich der Hermann-Löns-Straße in der Tiefe bis zur Mitte des Grünstreifens und einer Länge von ca. 250 m für die Hausnummern 17 bis 49

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung der Stadt Ahrensburg über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 "Hermann-Löns-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Planzeichnung (Teil A)

M 1:1000



WA	
0,4	19,0
a	VI

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

##### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen  
 19,0 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung  
 VI Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen  
 44,60 u. NHN Geländehöhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN), z.B. 44,60 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

##### Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

##### Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche, z.B. GFL 1, vgl. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

St/Ga Stellplätze, Carports und Garagen  
 BHKW Blockheizkraftwerk

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

##### Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	zulässige Gebäudehöhe
zulässige Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

#### 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
 73 Flurstücksnummern, z.B. 73  
 Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern, z.B. 3  
 vorhandener Baum / wegfallender Baum

#### Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

#### PFLANZLISTE

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> i.S.	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> i.S.	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> i.S.	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i> i.S.	Amberbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Schein-Akazie
<i>Quercus</i>	Eiche
<i>Tilia cordata</i> i.S.	Winter-Linde
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde

#### HINWEISE

##### 1. Baumschutz, Baumfällungen

Es gilt die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg in der jeweils aktuellen Fassung.  
 Notwendige Baumfällungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

##### 2. Artenschutz

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäuse ist der Beginn von Bauarbeiten nur im Frühjahr (15.03. bis 30.04.) oder im Herbst (15.08. bis 30.09.) und mit einer biologischen Baubegleitung durchzuführen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ist zudem zu beachten, dass das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten ist.

Als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen sind orts- und zeitnah mindestens drei Fledermauskästen fachgerecht zu installieren.

Alle Maßnahmen sind nur in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im ..... am .....
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- [ggf. entsprechend der aktuellen Situation im Rahmen der Corona-Pandemie anzupassen] Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten  
 Montag ..... Uhr  
 Dienstag ..... Uhr  
 Donnerstag ..... Uhr und ..... Uhr  
 Freitag ..... Uhr  
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "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 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Ahrensburg, den ..... (Bürgermeister)
- Es wird bescheinigt, dass alle am ..... im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Ahrensburg, den ..... (Ö.b.V.)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
 Ahrensburg, den ..... (Bürgermeister)
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.  
 Ahrensburg, den ..... (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang 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, Schadensersatzansprüche 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 ..... (Bürgermeister)

### Text (Teil B)

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

###### Allgemeine Wohngebiete (WA)

1.1 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO)

1.2 Nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.

2.3 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten und sonstige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unberücksichtigt.

2.4 Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

##### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 50 m je Gebäude überschreiten.

##### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser sowie dazugehörige Fahrstühle mit einer Breite von maximal 15,0 m je Bauteil ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

##### 5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur als offene und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Garagen und Carports sind innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie durch Dachbegrünungen und von den Seiten durch Rankpflanzen begrünt werden.

5.3 Die Herstellung von Tiefgaragen ist zulässig, sofern sie mit mindestens 80 cm belebtem Boden überdeckt werden und sich der natürlichen Topographie anpassen.

##### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für FahrradfahrerInnen zu belasten.

6.2 Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2 ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für FahrradfahrerInnen und Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zu belasten.

##### 7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

7.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein großkröniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.

7.2 Anzupflanzende Bäume sind in offene Pflanzquartiere von mindestens 14 m<sup>2</sup> offene Fläche zu pflanzen.

7.3 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind an den Gebäuden zugewandten Seiten mit einer mindestens 1,20 Meter hohen, dichten Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

7.4 Bäume, die einen Abstand von 3,0 bis 5,0 m zu baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen aufweisen, sind grundsätzlich zu erhalten; maßgeblich ist der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,0 m Baumhöhe. Bäume, die nach Art und Größe nach der Ahrensburger Baumschutzsatzung geschützt sind und dennoch gefällt werden müssen, sind ersatzpflichtig.

7.5 Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume sind durch die jeweiligen GrundstückseigentümerInnen in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität auf demselben Grundstück zu ersetzen.

7.6 Feuerwehrumfahrten, Standflächen von Stellplatzanlagen sowie Wegeflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit ausreichend versickerungsfähige Böden vorhanden sind.

7.7 Die Flächen für Fahrradabstellplätze für Bewohner sind überdacht herzustellen; die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO)

##### 1. Dächer

1.1 Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.

1.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in anthrazitschwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

1.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.

##### 2. Abfallsammelanlagen

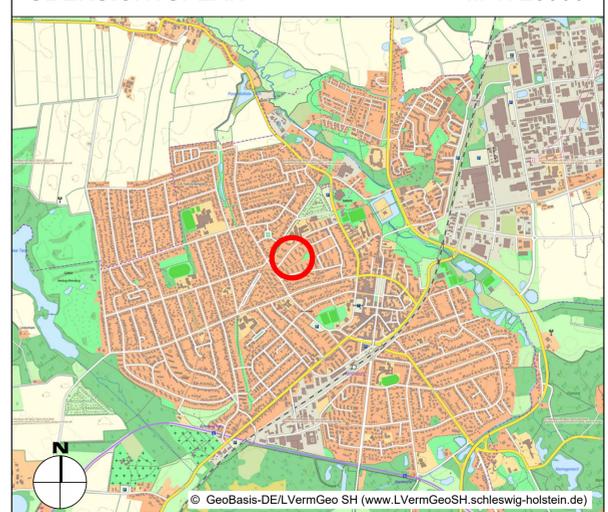
Standorte für Müllsammelbehälter sind zu allen Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstückseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m errichtet werden.

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 25000



### SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 90

GEBIET: SÜDÖSTLICH DER HERMANN-LÖNS-STRASSE IN DER TIEFE BIS ZUR MITTE DES GRÜNSTREIFENS UND EINER LÄNGE VON CA. 250 M FÜR DIE HAUSNUMMERN 17 BIS 49

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB	<input type="radio"/> § 2 (1)	<input type="radio"/> § 3 (1)	<input type="radio"/> § 3 (2)	<input type="radio"/> § 4 (1-2)	<input type="radio"/> § 4 (3)	<input type="radio"/> § 10 (1)	<input type="radio"/> § 10 (3)	<input type="radio"/> § 13 (1)
VERMERKE								
STAND: 12.01.2022	KOORDINATENSYSTEM: DHDN / 3-DEGREE GAUSS ZONE 3							
STADT AHRENSBURG - DER BÜRGERMEISTER - FD.IV.2 STADTPLANUNG, BAUAUFSICHT, UMWELT								