

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 54 „BOGENSTRASSE“

Stadt Ahrensburg | Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 01.12.2021



GELTUNGSBEREICH



VERFAHRENSSTAND



Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Einarbeitung der Anregungen und fachgutachtlichen Ergebnisse in den Bebauungsplan-Entwurf

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg für die Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB

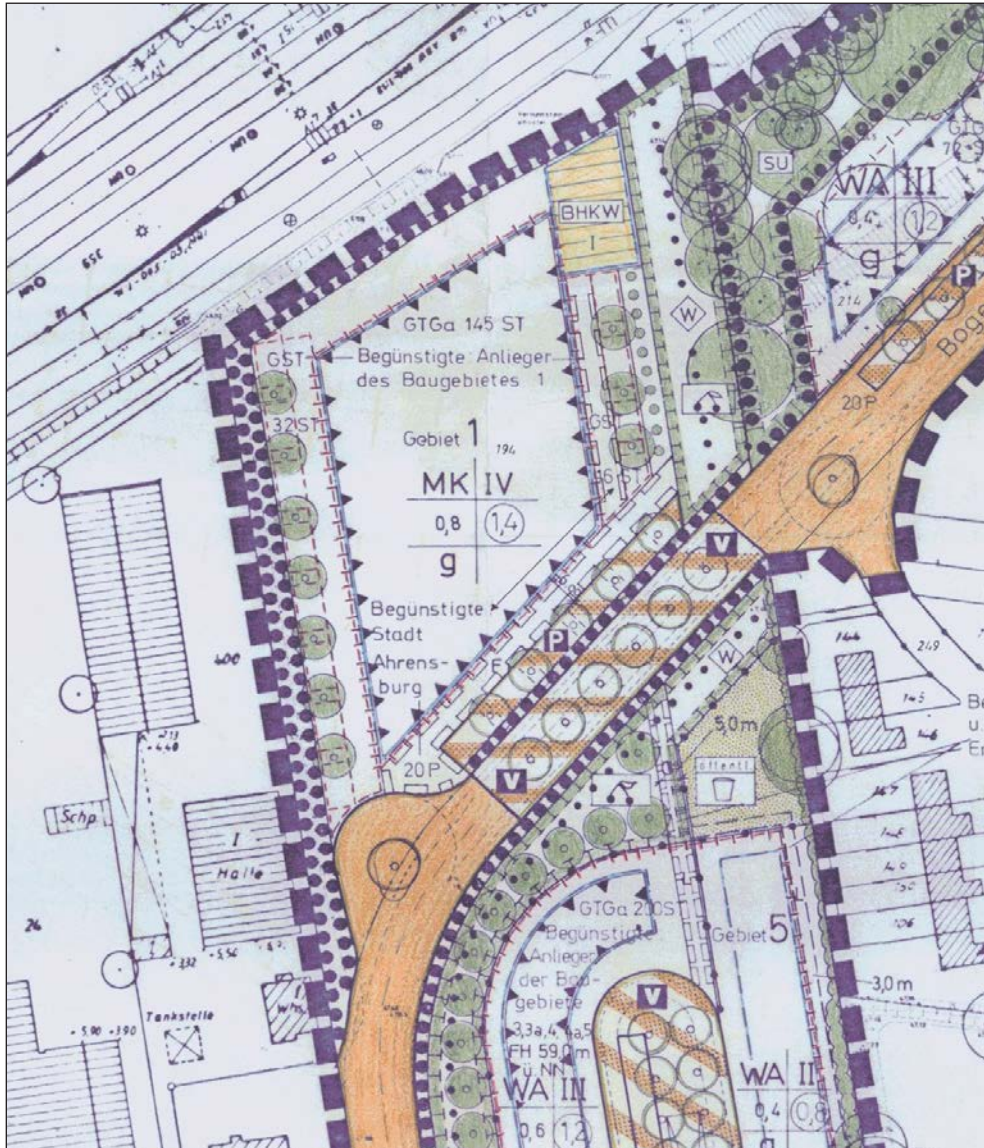
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Einarbeitung der Anregungen und fachgutachterlichen Ergebnisse in den Bebauungsplan

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg



GELTENDES PLANUNGSRECHT

Bebauungsplan Nr. 54 „Bogenstraße“



Art der baulichen Nutzung:

- Kerngebiet (MK)

Maß der baulichen Nutzung:

- Anzahl von vier Vollgeschossen als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

- geschlossene Bauweise
- ein großzügiges Baufenster

Stellplätze und Garagen:

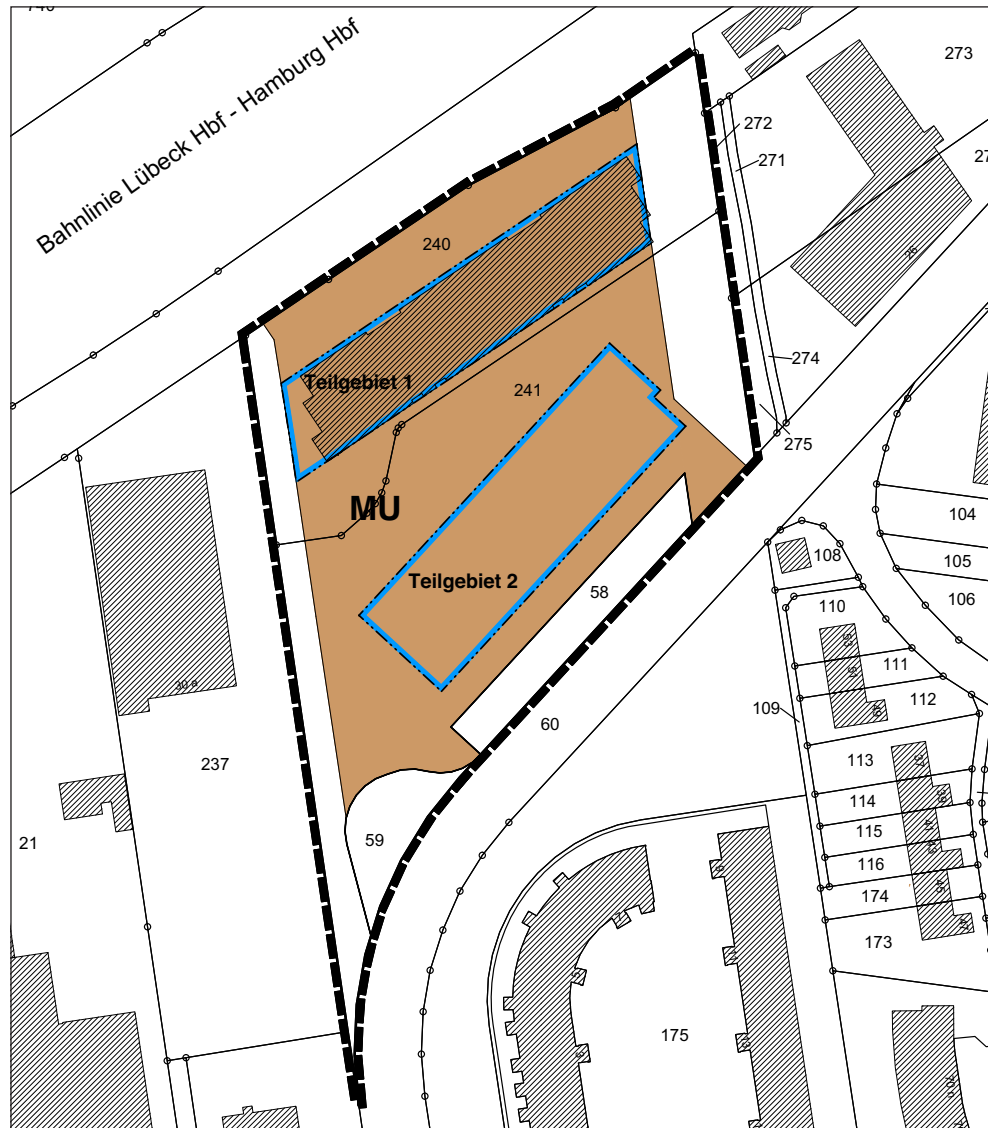
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftstiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen:

- Blockheizkraftwerk

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

- Art der baulichen Nutzung -



Teilgebiet 1 und 2:

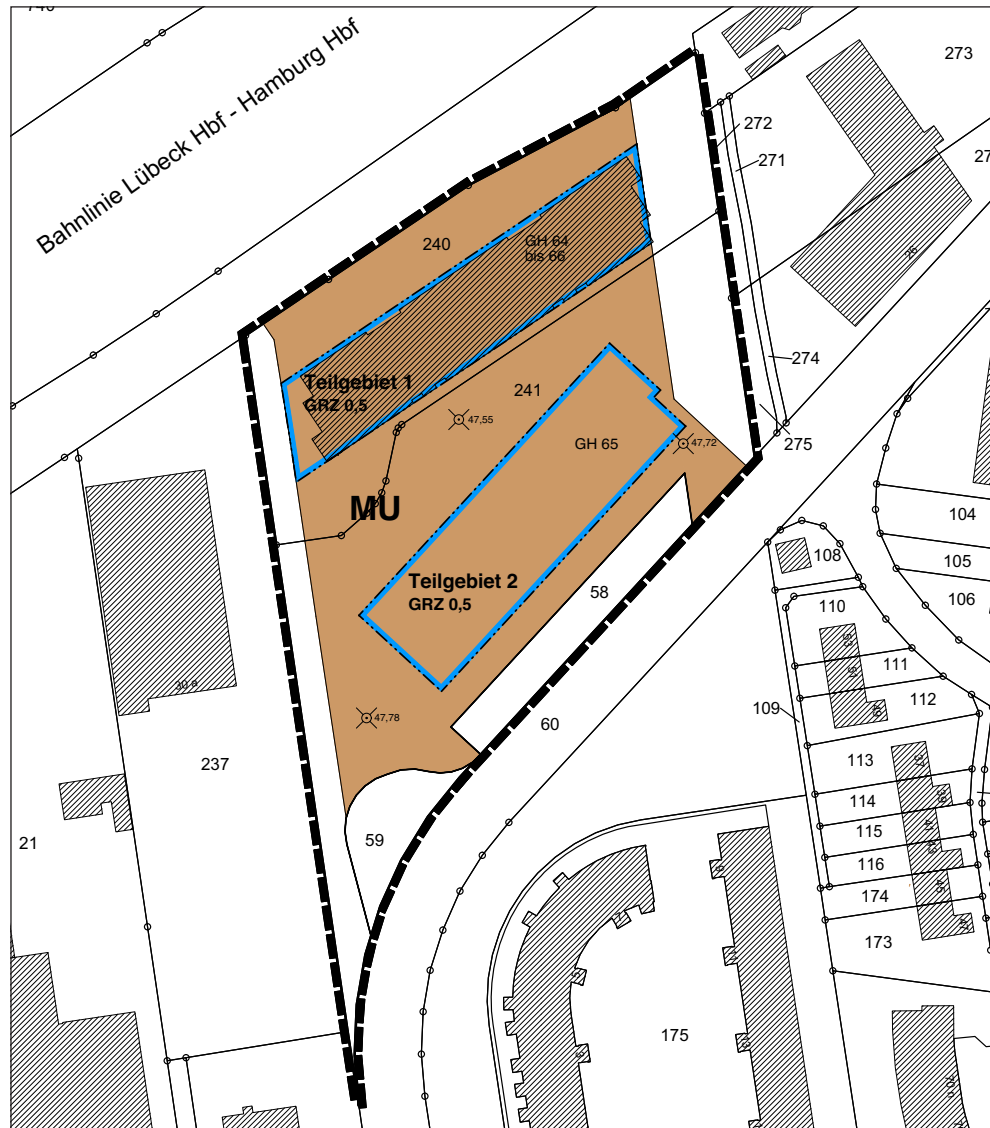
- Urbanes Gebiet (MU)
- Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Ahrensburger Liste“ (ausschließlich im Erdgeschoss)
- Unzulässigkeit von Bordellen; bordellartigen Betrieben; Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist; Vergnügungsstätten und Tankstellen

Teilgebiet 1:

- Unzulässigkeit von Wohngebäuden und Betrieben des Beherbergungsgewerbes

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

- Maß der baulichen Nutzung -



Teilgebiet 1:

- Gebäudehöhe von 64 bis 66 m üNN, als Mindest- und Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5
- Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9

Teilgebiet 2:

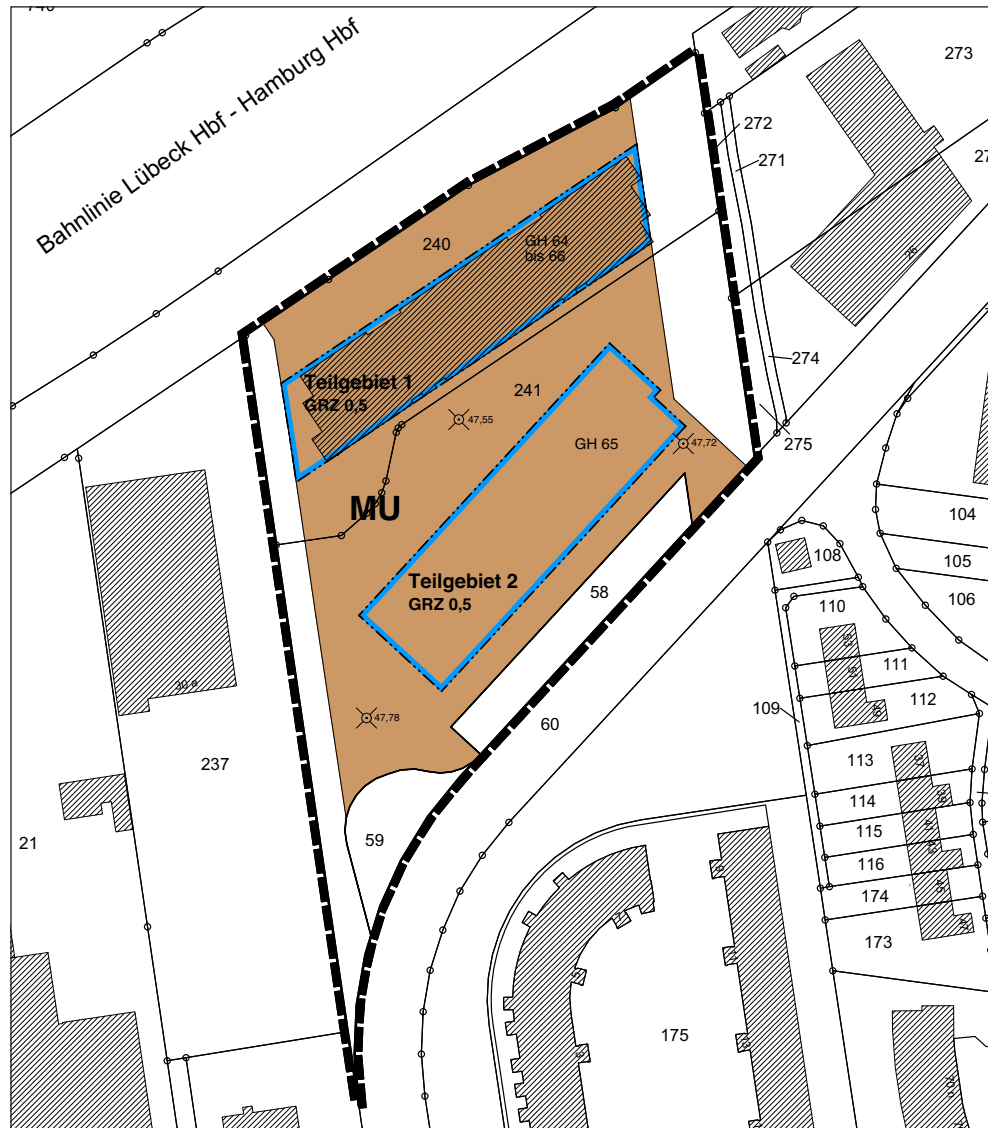
- Gebäudehöhe von 65 m üNN, als Höchstmaß
- GRZ von 0,5
- Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,5 durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8

Teilgebiet 1 und 2:

- ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m auf max. 20 % der Dachflächen für technische Aufbauten, zurückgesetzte Anordnung um 1,5 m

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

- Bauweise & Überbaubare Grundstücksfläche -



Teilgebiet 1 und 2:

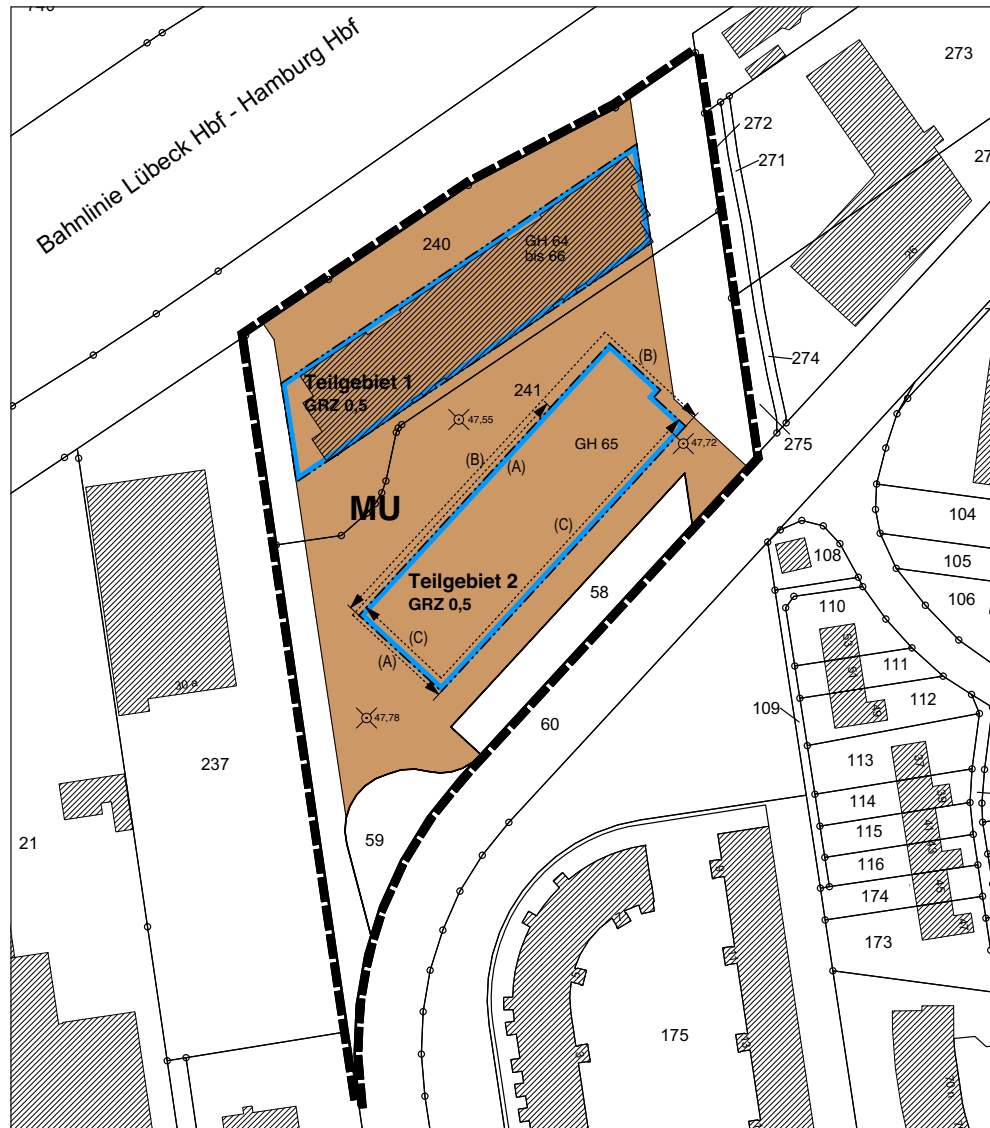
- Festsetzung von baukörperbezogenen Baufenstern mittels Baugrenzen

Teilgebiet 1:

- Festsetzung einer abweichende Bauweise
- entspricht der offenen Bauweise: Gebäude mit seitlichem Grenzabstand
- Längenbeschränkung von 50 m aufgehoben, Gebäudelänge von mindestens 80 m ist einzuhalten

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

- Immissionsschutz -



Teilgebiet 1:

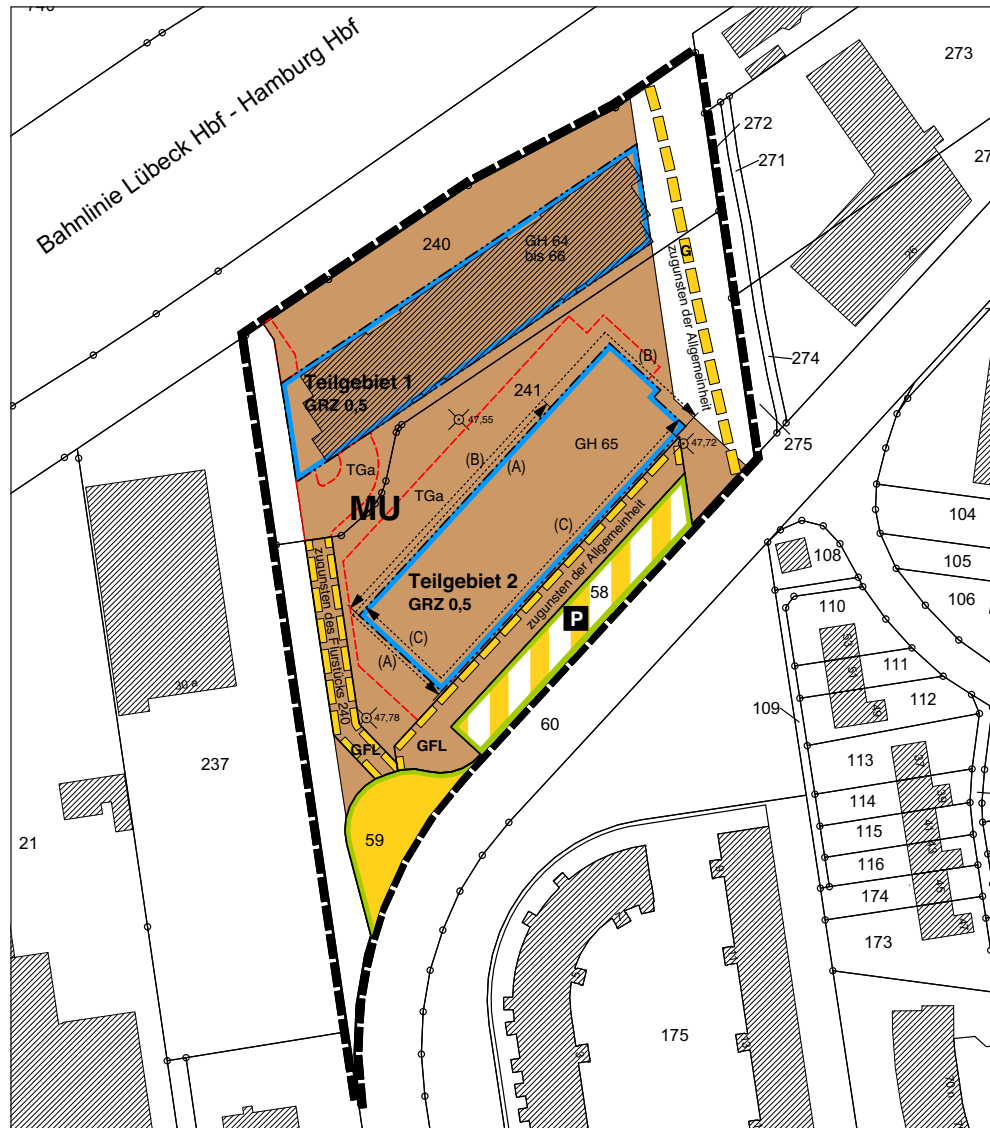
- Außenbauteile mit Bau-Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 von 35 dB (Büronutzung)

Teilgebiet 2:

- Entlang der Fassade „(A)“ Schallschutzmaßnahmen, sodass 0,5 m vor der Mitte eines zu öffnendes Fensterteils von Schlaf- und Übernachtungsräumen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts gem. TA Lärm eingehalten wird
- Entlang der Fassade „(B)“: Bau-Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 von 40 dB (Wohnnutzung)
- Entlang der Fassade „(C)“: Bau-Schalldämmmaß gem. Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 von 35 dB (Wohnnutzung)
- Maßnahmen zur schallgedämmten Belüftung in Schlafräumen, Kinder- und Gästezimmern, sodass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts gem. DIN 18805 eingehalten wird

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

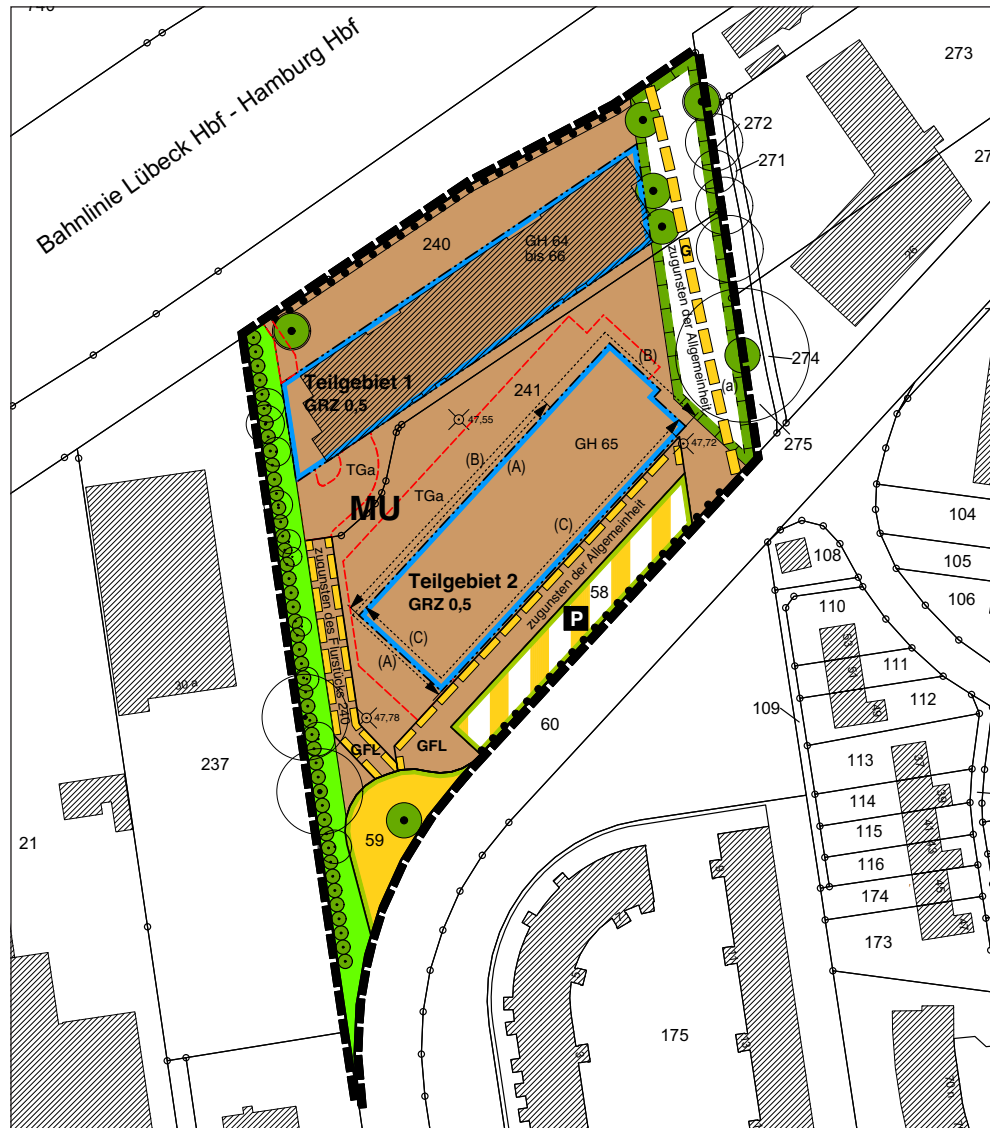
- Erschließung und Verkehr -



- Straßenverkehrsfläche (Kehre als Teil der Bogenstraße) bestandskonform festgesetzt
- Parkplatz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ bestandskonform festgesetzt
- Zulässigkeit von Tiefgaragen und ihren Zufahrten innerhalb der dafür festgesetzten Flächen
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit für den Wanderweg entlang des Grünzuges
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Erschließung des öffentlichen Parkplatzes
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 240 für die Erschließung über die Bogenstraße

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

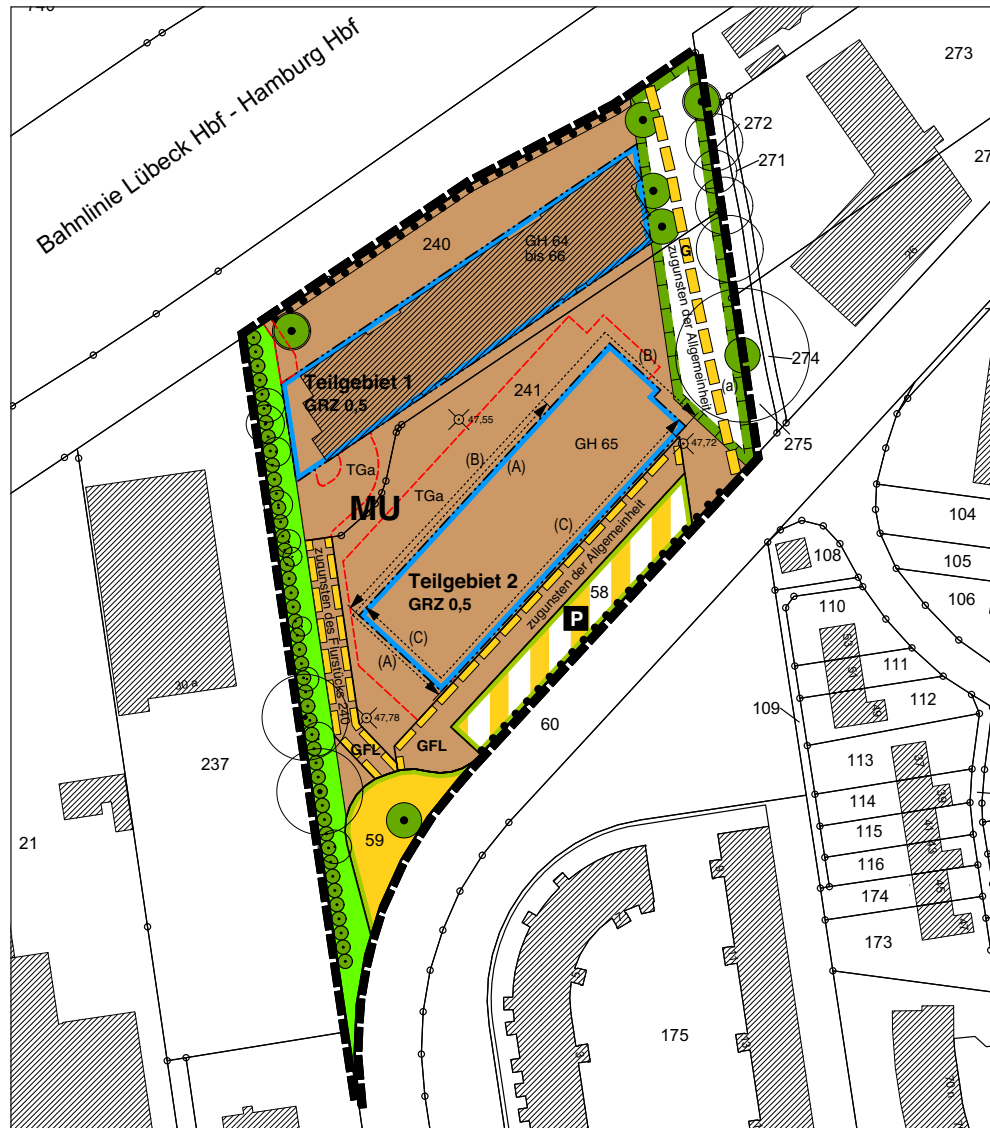
- Grünordnung -



- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzfläche“
- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanz- und Erhaltungsbindung für Bäume, Sträucher und Knick
- Anpflanzung von 6 Bäumen innerhalb des öffentlichen Parkplatzes
- Anpflanzung von 9 Bäumen innerhalb des Urbanen Gebietes
- Einfriedungen in Form von Hecken im Teilgebiet 2 des Urbanen Gebietes
- Begrünung der Tiefgaragen mit Erdschichtüberdeckung von 0,5 - 0,8 m
- Extensive Dachbegrünung von Gebäuden mit Substratschicht von mind. 15 cm auf mind. 60 % der Dachflächen

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS

- Örtliche Bauvorschriften -



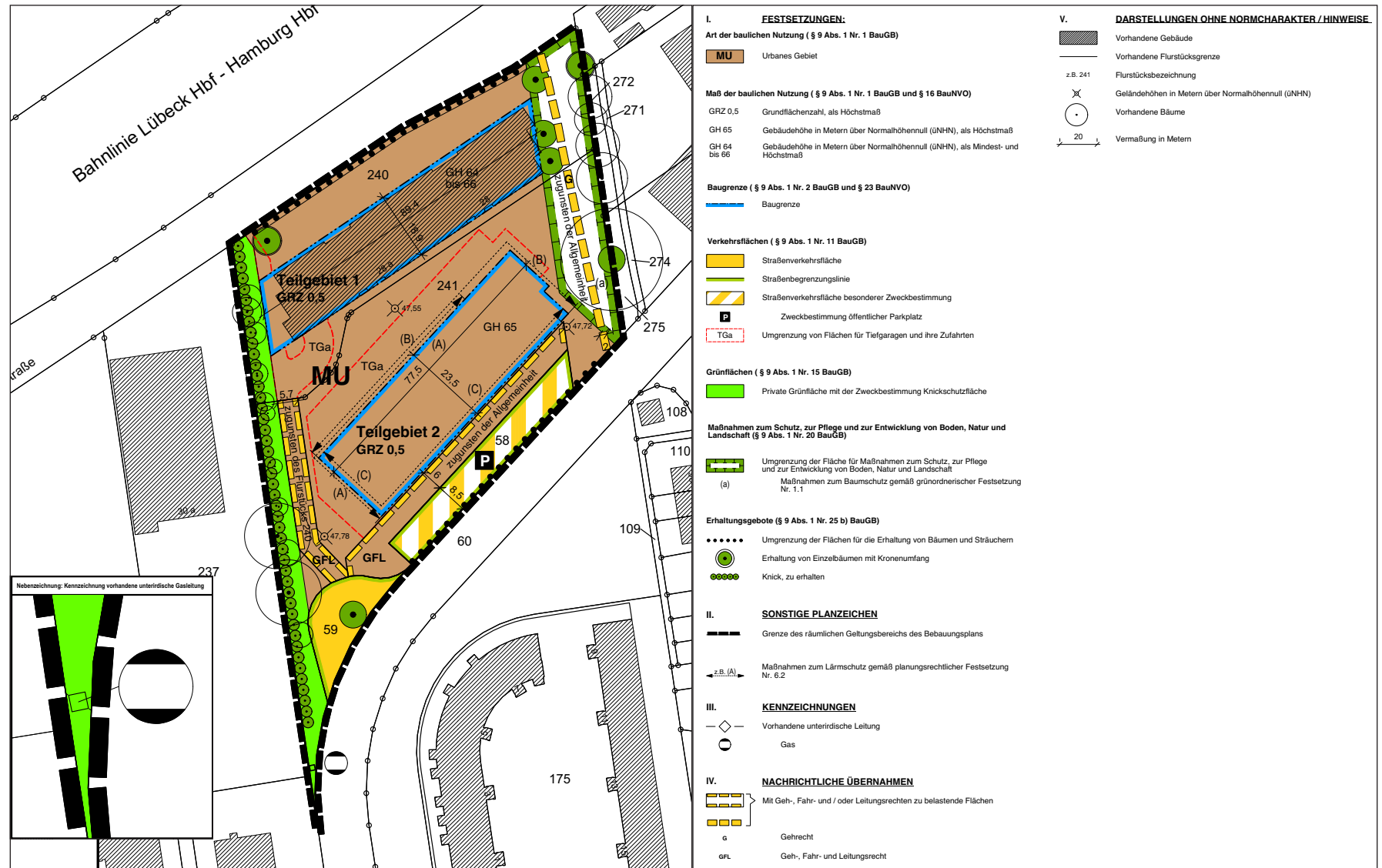
Teilgebiet 1 und 2:

- Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung mit einer Höhe von max. 3 m, je Einheit Flächengröße von max. 6 m², Größe einzelner Werbeanlagen von max. 3 m²
- Unzulässigkeit von auskragenden und reflektierenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung

Teilgebiet 2:

- Festsetzung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern für Gebäude

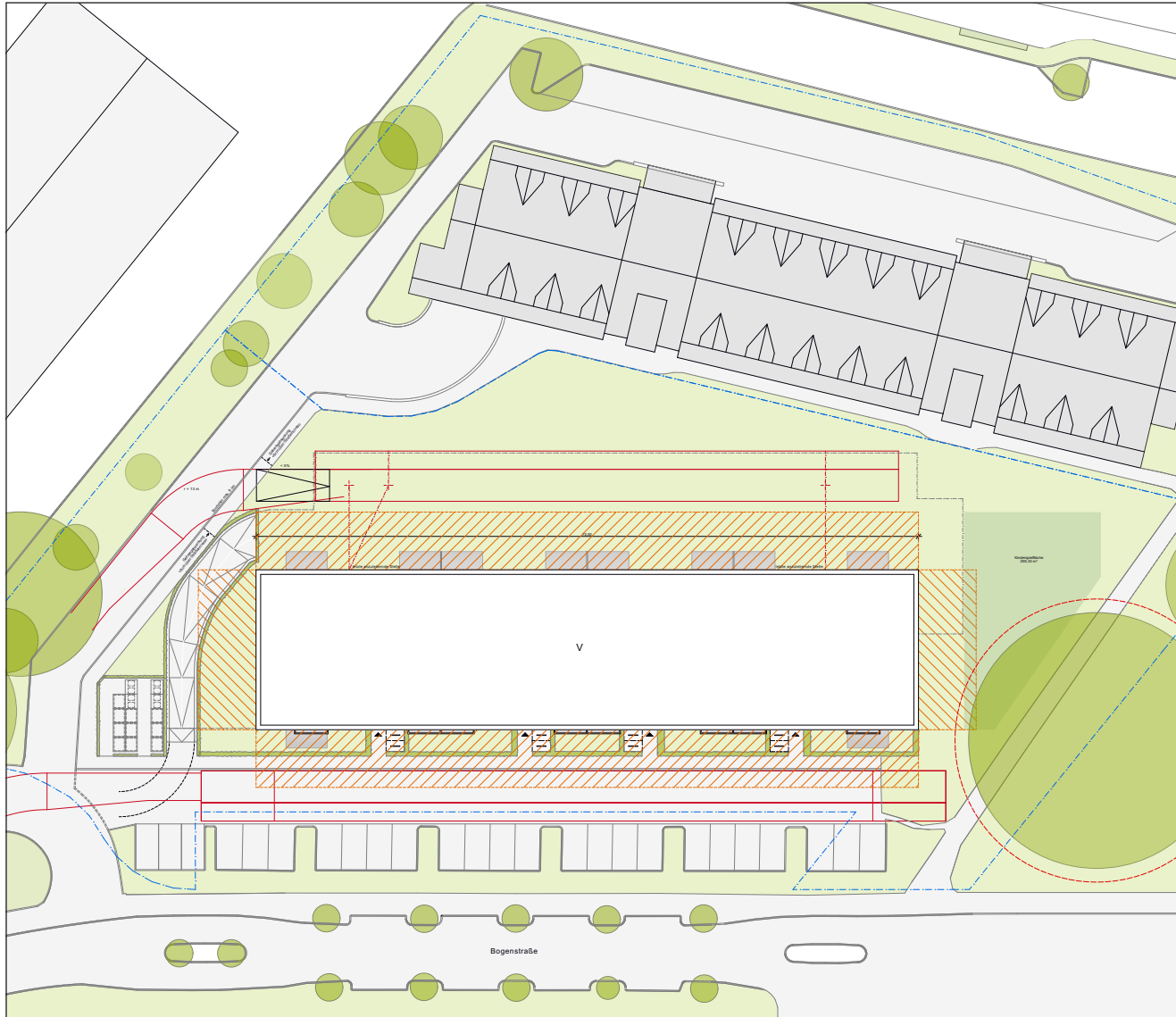
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

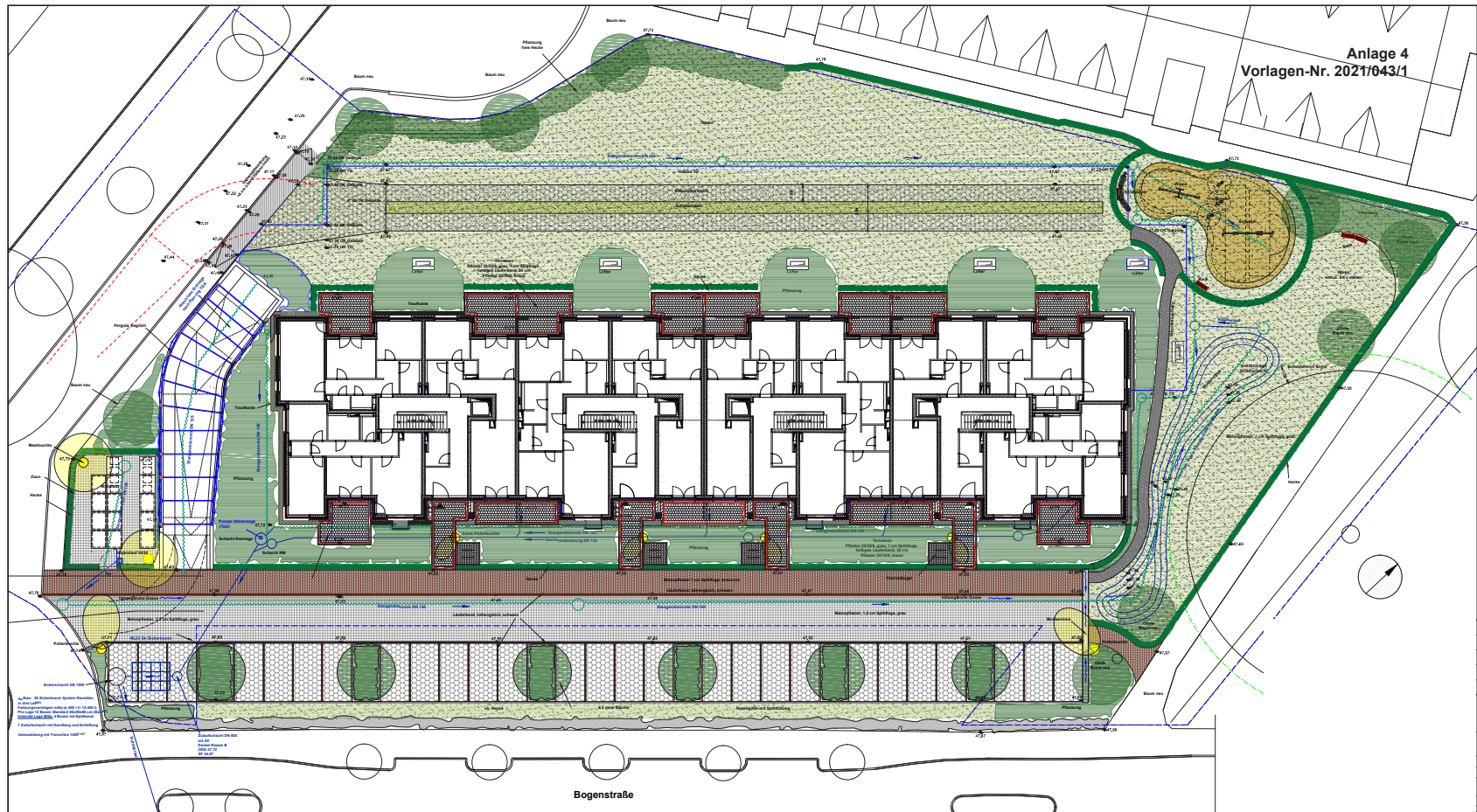


HOCHBAULICHER ENTWURF



Stand: April 2021
(ohne Maßstab)

FREIRAUMPLANUNG



Stand: Juni 2021
(ohne Maßstab)