

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 99

- Gebiet „Alte Reitbahn“ für den Bereich Stormarnstr. 47-51 und tlw. Adolfstr. 18-20-

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 31.03.2022

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von Wohnungen, Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.3 In der mit „(A)“ bezeichneten Teilfläche des Sonstigen Sondergebiets „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

im UG 1 und 2:

- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenträume der Wohn- und Einzelhandelsnutzungen

im EG / ZG:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen

im 1. – 3. OG:

- Wohnungen
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

1.1.4 In der mit „(B)“ bezeichneten Teilfläche des Sonstigen Sondergebiets „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

im UG 1 und 2:

- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenträume der Wohnnutzungen

Im EG bis 3.OG:

- Wohnungen

1.1.5 Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ – Teilfläche A - sind nur Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/Zeitschriften

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf höchstens 10 vom Hundert der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektrokleingeräte, Leuchten
- Fahrräder und Zubehör
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörakustik
- Schuhe
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Sportartikel, Sportschuhe und Sportbekleidung
- Spielwaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Heimtextilien (Badteppiche, Gardinen, Bettwaren, Großelektro (Weiße Ware))

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

2.1 Grundflächenzahl

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

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

- 2.2.1 In den mit „(d)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen (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 2,0 m zulässig.
(§ 18 Abs. 2 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone auf bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,5 m überschritten und für Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden, von der Festsetzung ausgenommen sind Überschreitungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.
(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

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

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf der als Fläche für Nebenanlagen „Müllsammelplatz und Fahrradabstellanlage“ festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines eingeschossigen Unterstands mit einer Wandhöhe von maximal 3,5 m zulässig, die Anlage ist mindestens zur West- und Südseite einzuhauseln und mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach zu überdachen. Auf dem Dach sind in dem mit „(d)“ gekennzeichneten Bereich Aufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über der Dachhaut zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.2 Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.
(§ 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 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)

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die mit „GF“ bezeichnete Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht (Geh- und Radweg) in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7. Schall- und Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau 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.
- 7.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer 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.
- 7.3 Von den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

- 8.1 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sowie der Knick sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Parallel zum Knickwall ist ein mind. 1 m breiter unversiegelter, von jeglicher Bebauung frei zu haltender Schutzstreifen anzulegen. Bei natürlichem Abgang sind die Gehölze umgehend gleichwertig zu ersetzen (Artenauswahl und Größe s. Pflanzliste (a)). Sollten im Bereich von Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese ortsnah zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b) BauGB)

- 8.2 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)
- 8.3 Die Dachfläche des Sockelgeschosses ist mit Ausnahme der überbauten Bereiche sowie von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu mindestens 50 vom Hundert mit standortgerechten Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen (Artenauswahl und Größe s. Pflanzliste (c)). Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) BauGB)
- 8.4 Im Bereich des Sondergebietes sind an den gekennzeichneten Standorten mittelkronige Laubbäume zu pflanzen (Artenauswahl und Größe s. Pflanzliste (b)). Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten und sachgerecht zu pflegen. Werden Bäume im Bereich von befestigten Flächen gepflanzt, muss der durchwurzelbare Raum mindestens 12 m³ pro Baum umfassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a) BauGB)
- 8.5 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)

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Werbeanlagen

- 9.1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.1.2 Auch die nach § 68 LBO des Landes Schleswig-Holstein genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung.
- 9.1.3 Werbeanlagen sind nur an den zur Stormarnstraße ausgerichteten Nordost- und Südostfassaden sowie der Tiefgaragenzufahrt zulässig. Sie sind im Bereich der Fassade des Sockelgeschosses ab einer Wandhöhe von 3,20 m bis zu einer maximalen Wandhöhe von 4,20 m anzuordnen. Die einzelnen Elemente dürfen eine maximale Höhe von jeweils 0,8 m und eine maximale Breite von jeweils 8,0 m nicht überschreiten.

- 9.1.4 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 oder Anbringen von Werbeanlagen ist bis zu einer Wandhöhe von 3,20m an allen Gebäudeseiten unzulässig.
- 9.1.5 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) Externe Ausgleichsmaßnahmen (§9 Abs. 1a BauGB)

Der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 nachgewiesene Ausgleich wird anhand externer Ausgleichsmaßnahmen auf den folgenden Standorten umgesetzt: Ahrensburg, Ortslage Am Hagen, „Ausgleichsflächenkomplex westlich Dänenteich“ zwischen Ginsterweg und Dänenbek.

C) 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.

D) Pflanzliste (a) Großkronige Laubbäume

Pflanzliste (a):	
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
Pflanzqualität Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 4xv, m.B.	

Pflanzliste (b) Mittelkronige Laubbäume

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

Pflanzliste (c) Kleinkronige Laubbäume

Pflanzliste (c):	
<i>Crataegus crus-galli</i>	Hahnendorn
<i>Crataegus x lavalleyi</i>	Apfeldorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus-Hybride</i>	Zieräpfel
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
Pflanzqualität Mind. Hochstamm, Stammumfang 14/16 cm, 3xv, m.B.	

E) Hinweis zum Knickschutz

Um den Knickschutz zu gewährleisten, ist während der Bauphase eine ökologische Baubegleitung zu veranlassen.

F) DIN-Normen

In den textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Norm DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und 2 (Ausgabe 01/2018) 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.