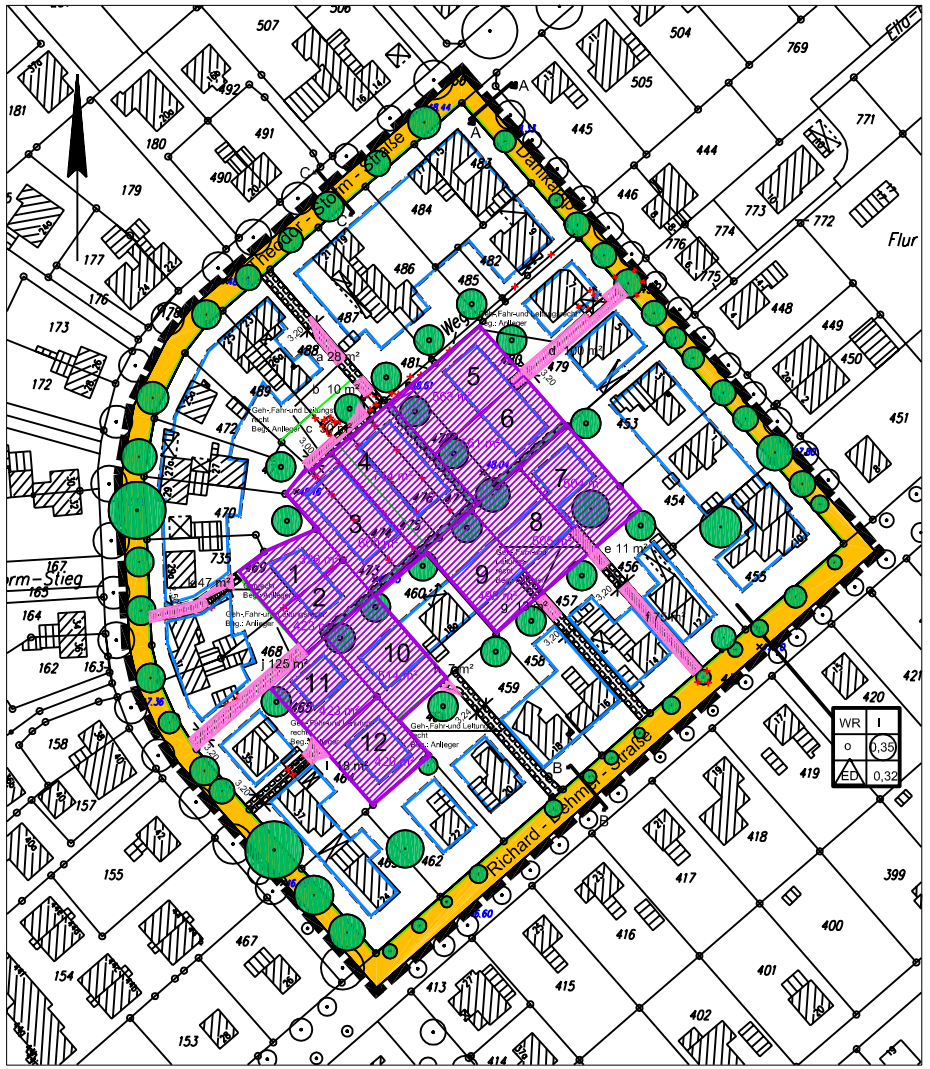
SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85

GELÄNDE ZWISCHEN DER THEODOR-STORM-STRASSE, DEM DAHLKAMP UND DER RICHARD-DEHMEL-STRASSE

PLANZEICHNUNG TEIL A
M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WR 1.2.1. Reine Wohngebiete

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

0,35 2.1. Geschoßflächenzahl

0,4 2.5. Grundflächenzahl

I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o 3.1. offene Bauweise

3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5. Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

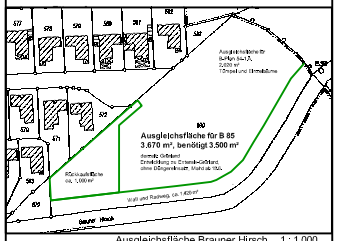
Anpflanzungen Bäume

Anpflanzungen Sträucher

Erhaltung Bäume

15. **Sonstige Planzeichen**

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Ausgleichsfläche Brauer Hirsch 1 : 1.000
Flurstück 680 der Flur 20, Gemarkung Ahrensburg, 8.110 m²

Eingriffsdarstellung

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlaß "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Durch die Planung erfolgt ein flächenmäßig relevanter Eingriff lediglich für das Schutzgut Boden.

Eingriff Schutzgut Boden

Wohngrundstücke

Gesamtfläche 6.064 m² bei GRZ von 0,32 1.940 m²
berücksichtigt ; GRZ 0,5 (Kappungsgrenze 0,5) **3.032 m²**
incl. Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Wegen und Terrassen, jedoch ohne Erschließung und Pfeifenstiel - Zufahrten, deren Berechnung separat erfolgt.
Ausgleichsbedarf 3.032 m² x 0,5 = **1.516 m²**

Erschließung

Private "Pfeifenstiel-Zufahrten" zu rückwärtigen Grundstücken
Gesamtfläche 464 m² (vorhandene Versiegelung ist berücksichtigt)
Ausgleichsbedarf x 0,5 = **232 m²**

Gesamt-Ausgleichsbedarf

Der für das Plangebiet notwendige Ausgleich beträgt **1.748 – 1.750 m²**
Kosten für den Ausgleich werden den Grundstücken anteilig nach ihrer jeweiligen Größe zugeordnet.

Auf die einzelnen Neubaugrundstücke verteilt sich der Ausgleichsbedarf wie folgt:
Zunächst wird der Versiegelungsgrad durch Gebäude und Nebenanlagen bestimmt. Dafür wird die künftige Grundstücksgröße mit der GRZ (0,32), bezogen auf die Kappungsgrenze (0,5), bis zu der Überschreitungen möglich sind, multipliziert.
Anteilig werden dann die Versiegelungen für die Zufahrten addiert:
Die Grundstücke mit der lfd. Nr. 1 und 2 werden durch die Pfeifenstielzufahrt "j" (125 m²) erschlossen, Grundstück 1 erhält noch ein zusätzliches Gehrecht (k= 47 m²). Hier beträgt die Versiegelung daher 63 + 47 = 110 m².
Die Grundstücke mit der lfd. Nr. 3 und 4 teilen sich die Pfeifenstielerschließung a, b, c mit 66 m². Die Grundstücke 5 und 6 teilen sich die Pfeifenstielzufahrt d = 2 x 50 m². Die Grundstücke 7 + 8 teilen sich die Zufahrt e + f = 66 m². Die Grundstücke mit der lfd. Nr. 1^1 und 12 teilen sich die Zufahrt i mit 18 m².
Auf die lfd. Grundstücks-Nr. 3 -9 entfallen die Wohnstraße mit den bislang unversiegelten Abschnitten "a + b" (75 + 707 m²) ; 7 = 112 m².
Zu Grundstück Nr. 10 sind die 7 m² der Fläche "g" hinzuzurechnen (es besteht bereits eine Zufahrt über Flst. 459.
Die Grundstücke 11 und 12 werden über die Zufahrt "f" mit je 9 m² erschlossen, hier besteht ebenfalls bereits eine Zufahrt.

Da im Plangebiet keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, werden an anderer Stelle insgesamt 1.914 m² benötigt. Herbeigeist von der Umwandlung einer Ackerfläche in naturnahe Biotopfläche auszugehen. Bei der Entwicklung von wertvolleren Flächen ist von einem 2 bis 5-fachen Flächenansatz auszugehen.

Im vorliegenden Fall wird das in Teilbereichen bereits für den Ausgleich im B-Plan - 54 1. Änderung verwendete Flurstück 680 der Flur 20 der Gemarkung Ahrensburg herangezogen. Da das Grundstück bereits als Grünland genutzt wird, ist hier die doppelte Fläche, nämlich 3.500 m² für einen Ausgleich erforderlich. Es stehen noch 3.670 m² zur Verfügung, die durch die Arrondierung mit anderen Ausgleichsflächen (neben dieser Ausgleichsfläche liegt benachbart eine weitere für den B-Plan 76) zusätzlich in ihrem günstigen Einfluss auf den Naturhaushalt gesteigert werden

Das Flurstück ist aufgrund seiner Lage zwischen Teilflächen des Naturschutzgebietes "Stellmoor-Ahrensburger Tunneltal / Forst Hagen" zwischen dem Braunen Hirsch und dem Dänenteich bedeutsam für den Biotopverbund. Durch eine Nutzungsextensivierung kann der Wert der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesteigert werden. Hierzu ist auf eine Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Parzelle ist abschnittsweise nicht vor dem 15.6. zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren und der Verwertung zuzuführen.

TEXT - TEIL B

1. **Art der baulichen Nutzung**

In dem reinen Wohngebiet (WR) ist die Nutzung nach § 3, Abs. 4 BauNVO zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2.2 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 Die zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) ist maximal 3,75 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

2.4 Die zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden (Sockelhöhe) ist maximal 8,25 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Das Maß der zulässigen Sockelhöhe über dem vorhandenen Gelände ist maximal 0,25 m. (Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche als Oberkante Fertigfußboden.)

3. **Stellplätze und Garagen**

Innerhalb eines Mindestabstandes von 3,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

3.1 Bei der Schaffung von Wohnwegen sind im Vorgartenbereich von vorderen Grundstücken Stellplätze für hinteren Baukörper zu schaffen (§ 12 (7) BauNVO).
Die Vorgärten sind mindestens zu 50 % in der Fläche gärtnerisch zu gestalten.

3.2 Bei der Schaffung von Stellplätzen sind max. 3 Stellplätze pro Grundstück zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
Der Stellplatzerlass ist zu beachten.

4. **Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB und §§ 9 und 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein 2004**

4.1 Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:

4.1.1 Für Anpflanzungen aufgrund entsprechender im Bebauungsplan festgesetzter Standorte sind standortgerechte einheimische Laubbäume der unter Pkt. 5. a) sowie Sträucher der unter Pkt. 5. b) aufgeführten Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen müssen Bäume und Sträucher die folgenden Mindestgrößen aufweisen:

a) *Kleinkronige Bäume*
Pflanzgröße als Mindestgröße in der landesüblichen Baumschul-Kategorie mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden gemessen.

b) *Höhenwachsende Sträucher.* Pflanzgröße als Mindestgröße von mind. 1,50 m Höhe, mind. 4 Triebe, die zuvor zweimal verpflanzt wurden.

4.1.2 Hausbäume: Auf den Grundstücken ist an den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Standorten ein kleinkroniger Baum neu anzupflanzen, mit einem Stammumfang 18 - 20 cm in einer Höhe von einem Meter über dem Boden gemessen.

4.1.3 Die Garagenwände, Carports, Nebenanlagen, Sichtschutzwände und Pergolen ab 2 m Länge sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft mit Rankhilfen abzugrenzen.

4.1.4 Die Standorte von Mülltonnen sind einschließlich mülleren Gefäße zur Wertstofferfassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Rankhilfen zu verkleiden. Größere Wertstoffcontainer sind mit dichtdicht abschließenden begrünten Sichtschutz auszustatten.

4.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen:

4.2.1 Gefällebauchungen und -böschungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Einmündungsräumen sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

4.3 Zur Sicherung des Wasserhaushaltes werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

4.3.1 Überschreitungen der GRZ um 50 % von zulässigen 0,32 auf 0,5 sind nur zulässig, wenn mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

4.3.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

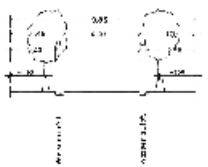
5. **Beispielliste Gehölzarten**

a) *Kleinkronige Bäume:*
Feldahorn (Acer campestre), Apfelbäm (Crataegus Carrierii), Zier-Apfel (Malus in Sorten), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Eberesche (Sorbus intermedia 'Brouwers'), Kleinkronige Hänge-Linde (Tilia cordata 'Rancho')

b) *Mittelgroße Sträucher:*
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus laevigata / monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Stechpalme (Ilex aquifolium), Liguster (Ligustrum vulgare), Wolfsmilchbäm (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Grau-Weide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gem. Schneeball (Viburnum opulus)

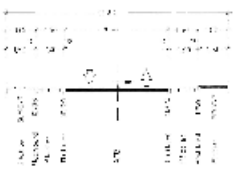
REGELPROFILE STRASSEN UND WEGE
M. 1:100

DAHLKAMP
SCHNITT A-A



RICHARD-DEHMEL-STRASSE
SCHNITT B-B

THEODOR-STORM-STRASSE
SCHNITT C-C



STADT AHRENSBURG

Fachbeitrag Grünordnung zum B-Plan Nr. 85

Gelände zwischen Theodor-Storm-Straße, Dahlkamp und Richard-Dehmel-Straße

Blatt Nr.: 2
Inhalt: **Eingriffsdarstellung**

Auftraggeber: **Stadt Ahrensburg**
Die Bürgermeisterin
Fachdienst IV.2
- Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt -

Stand: 13.02.06 | Bearb.: ri | Maßstab: 1 : 500

0 m 25 m

Auftragnehmer: **Wolfram Fischer**
Dipl. Ing. für Landespflege
Landschaftsarchitekt BDLA
- NATURSCHUTZ
- LANDSCHAFTSPLANUNG
- GESTALTUNG
Bahnhofstr. 20 | 21029 Hamburg
Tel. 040 - 82 62 21
Fax. 040 - 82 67 58
info @wolfram-fischer.de