SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN KLAUS-GROTH-STRASSE, GROSSE STRASSE, BEI DER DOPPELEICHE UND DEM REESHOOP

TEIL A: PLANZEICHNUNG

P:\@Projekte\Ahrensburg\BP 83\E - Entwurf\Plan\BPLAN060812.dwg, 22.08.2006 14:39:43, PowerPDF Printer

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Planzeichenerklärung

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

MK — Kerngebiete § 7 BauNVO (Teil B Pkt. 1.2)

MI — Mischgebiete § 6 BauNVO (Teil B Pkt. 1.1)

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

1,0 — Grundflächenzahl - GRZ (Teil B Pkt. 2.1)

z.B. II — Geschossigkeit als Höchstmaß

z.B. (II) — Geschossigkeit zwingend

z.B. III-V — Geschossigkeit zwingend von - bis

z.B. GH max. = 56,0 m üNN — maximale Gebäudehöhe über NN

— bauliche Hauptausrichtung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise (Teil B Pkt. 3.1)

g — geschlossene Bauweise

FD — nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Geh- und Fahrrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GF — Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger Große Straße

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Vorgärten (Teil B Pkt. 5.1.1)

Quartiersbegrünung (Teil B Pkt. 5.1.2)

Bäume zu erhalten

7. Sonstige Planzeichen

Geltungsbreich für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 83

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe bzw. unterschiedlicher Geschossigkeit

Vorhabenbereich

z.B. LPB IV — Lärmpegelbereich IV (Teil B Pkt. 4.5)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Anl. — Anlieferungszone Einkaufszentrum

8. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

184 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenze

TEIL B: Text

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen aller Art
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen sowie Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet sind darüber hinaus auch innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 – Quartiersbegrünung Stellplätze und überdachte Stellplätze, jedoch nur bis zu max. 50 % Flächenanteil von der gesamten Anpflanzfläche, zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die im Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 0,1 bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (max. GH) beziehen sich auf NN (Normal Null).

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 abweichende Bauweise - a - (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die in der Planzeichnung mit „a" bezeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind hier die Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.

4. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN SOWIE FESTSETZUNGEN ZUR ART DER BETRIEBE UND ANLAGEN UND DEREN BESONDEREN BEDURFNISSEN UND EIGENSCHAFTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.1 Zulieferbereiche des Einkaufszentrums

Der Zulieferbereich des SB-Marktes an der Nordseite des Einkaufszentrums ist im Bereich des Be- und Entladens komplett einzuhausen. Die Länge der Einhausung ist so zu bemessen, dass die zu entladenen Lkws sich vollständig innerhalb der Einhausung befinden. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens R_w =25 dB aufweisen.

4.2 Begrenzung von Schallleistungen

Die abgestrahlte Schallleistung des Verflüssigers des SB-Marktes darf L_W = 70 dB(A) nicht überschreiten.

Die abgestrahlte Schallleistung der Technikzentrale des Einkaufszentrums darf L_W = 78 dB(A) nicht überschreiten.

4.3 nächtliche Nutzung von Stellplätzen

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die nächtliche Nutzung von Stellplätzen, die geringere Abstände als 16 m zu Fenstern von Wohnräumen aufweisen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, die den Wohnungen des jeweiligen Grundstückes zugeordnet sind.

4.4 Regelungen zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen

Folgende erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile sind je nach Lärmpegelbereich und vorgesehener Nutzung einzuhalten und nachzuweisen

Erf. $R'_{w,res}$ in dB		
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	–
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Für im Lärmpegelbereich III oder höher gelegene Schlafräume und Kinderzimmer sind entsprechende schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs VI sind Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

5.1.1 Kennziffer –1- „Vorgärten"

Die festgesetzten Vorgartenzonen (Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1) sind, abzüglich der Bereiche für Zufahrten und Zuwegungen, ausschließlich gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.2 Kennziffer –2- „Quartiersbegrünung"

Die festgesetzten Flächen der Quartiersbegrünungen (Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2) sind, abzüglich der Bereiche für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie abzüglich der Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen in einem Mindestanteil von 50 % der Gesamtfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.1.3 Fassadenbegrünungen

Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Mindestbreite von 4,0 m sind mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen. Dies gilt nicht für die straßenseitige Fassade des Einkaufszentrums an der Klaus-Groth-Straße.

5.1.4 Dachbegrünungen im Vorhabenbereich

Im Vorhabenbereich sind mind. 70 % der Flachdächer zu begrünen.

6. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

6.1 Technische Anlagen

Technische Anlagen im Vorhabenbereich (z.B. Belüftungsanlagen, Kühlaggregate etc.) dürfen nicht auf dem Dach errichtet werden, sondern sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

6.2 Regelungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg vom 10. Dezember 1980

Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung gelten für alle straßenseitigen Gebäudeansichten und die vordere Dachfront der Grundstücke, die an die Große Straße sowie die angrenzenden Straßeneinmündungen grenzen. Die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung gelten, ausgenommen der nachfolgenden Bestimmungen, nicht im Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Regelungen zu Werbeanlagen im Vorhabenbereich:

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegten Licht
- Lichtwerbung in Leucht- und Reflexfarben
- Plakatwerbung und Beschriftung auf Wandflächen, Werbeträgern und auf der Außen- oder innenseite von Fensterflächen

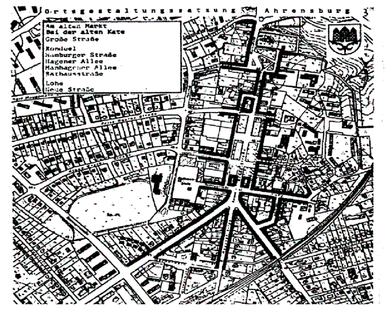

Abb. Geltungsbereich (Fassadenabschnitte) der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Ahrensburg

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

7.1 Hinweise zum Baustellenbetrieb und zur Baustelleneinrichtung

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verzicht auf laute Rammarbeiten und Spundungen. Stattdessen sind für die Gründungen Bohrpfahlwände vorgesehen.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmer sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen.

Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen" anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

7.2 Empfohlene Artenauswahlliste für Pflanzungen in den Vorgartenbereichen und den Quartiersbegrünungen

In Vorgartenbereichen sollten aufgrund geringer Platzverhältnisse bevorzugt Mischungen aus Stauden- und Rosenpflanzungen erfolgen.
Artenbeispiele:
Bodendeckende Rosen:
Rosa „Medeo"
Rosa „Frühlingsduft"
Rosa „Royal Bassino"
Rosa "Swanly"
i.V. mit einzelnen Park- und Strauchrosen

Stauden:

Lavandula angustifolia „Munstead"	Lavendel
Thymus serphyllum	Thymian
Nepeta x faassenii "Six Hill's"	Katzenminze
Salvia nemorosa "Ostfriesland"	Salbei

i.V. mit Solitärstauden wie
Rittersporn, Eisenhut, große Schafgarbe etc.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen kann aus folgenden Gehölzarten gewählt werden.
Empfohlene Pflanzqualität: (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe 60 –100 cm und Heister, 2xv., 100-150)

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Lonivera xylosteum	(Gem. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius	(Bauernjasmin)
Philadelphus indorus var. grand. „Schneesturm"	(Großblütiger Feldjasmin)
Pyrus pyraster, Syn.: P. communis	(Holzbirne)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Weigela „Bristol Ruby"	(Weigelie)

Folgende Heckenpflanzen können als Grundstücksabgrenzungen verwendet werden (empfohlene Qualität: Strauch, Heister oder Heckenpflanze, 2xv.) :

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Ligustrum vulgare	(Liguster)

7.3 Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

Schnellwüchsige Arten mit Kletterhilfe:

Aristolochia macrophylla	(Pfeifenwinde)
Celastrus orbiculatus	(Baumwürger)
Wisteria sinensis	(Blauregen)

Kleinere Arten mit Kletterhilfe:

Lonicera caprifolium	(Jelängerjelieber)
Clematis in Sorten	

Selbstklimmer:

Hedera helix	(Gemeiner Waldefeu)
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	(Mauerwein)
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	(Efeuwein).

Stadt Ahrensburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83

Entwurf

M 1:500
Datum: August 2006

GÖRNIG
Stadt - Landschaft - Freiraum - Architektur
Adolfstraße 1
24768 Rendsburg
Telefon: 0 43 31/3001 45
Telefax: 0 43 31/3001 47
post@buero-goernig.de