

# STADT AHRENSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 70 A

FÜR DAS GEBIET UM „GUT WULFSDORF“

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Dorfgebiet MD/1 (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### 1.2 Dorfgebiet MD/2 (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### 1.3 Mischgebiet MI/1 (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### 1.4 Mischgebiet MI/2 (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### **1.5 Mischgebiet MI/3** (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO sowie § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gemäß den festgesetzten „besonderen Nutzungszwecken von Flächen“ sind mind. 70 % der gesamten Nutzungsfläche (Bruttogeschossfläche – BGF) den per Planeinschrieb festgesetzten Nutzungen „soziale Einrichtungen und Handwerksbetriebe“ zuzuführen.

### **1.6 Mischgebiet MI/4** (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO sowie § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)

nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gemäß den festgesetzten „besonderen Nutzungszwecken von Flächen“ sind mind. 70 % der gesamten Nutzungsfläche (Bruttogeschossfläche – BGF) der per Planeinschrieb festgesetzten Nutzung „landwirtschaftliches Gewerbe“ zuzuführen. Eine landwirtschaftliche Tierhaltung ist unzulässig.

### **1.7 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen** (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs.1 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen allgemein zulässig, soweit andere getroffene Festsetzungen nicht dagegenstehen. Innerhalb von festgesetzten privaten Grünflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

### **1.8 Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 18a)

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -1- sind folgende bauliche Anlagen unzulässig:

- Land- und forstwirtschaftliche sowie gartenbauliche Betriebseinrichtungen
- Sonstige bauliche Anlagen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen können

Innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft mit dem Planeinschrieb -2- sind die o.g. Vorhaben in Anlehnung und unter den planungsrechtlichen Voraussetzungen des § 35 BauGB zulässig.

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

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

Die festgesetzte maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie ihre Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstigen Versiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gelten folgende max. Gebäudehöhen:

- Bei Vorhaben mit 2 Vollgeschossen: 52,75 m über N.N.
- Bei Vorhaben mit 3 Vollgeschossen: 55,75 m über N.N.

Die Höhenregelung der Vorhaben mit 3 Vollgeschossen gilt auch für untergeordnete Dachaufbauten (kein Vollgeschoss) auf Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

### **3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **3.1 Lärmschutz**

##### **3.1.1 Errichtung einer Lärmschutzwand /Lärmschutzwall**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (westlich parallel der Bahnlinie) ist ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand entlang der Böschungskante vorzusehen. Der Wall bzw. die Wand muss eine Mindesthöhe von 1,4 m über Gelände aufweisen. Im Fall einer Lärmschutzwand darf diese keine Öffnungen oder Schlitzlöcher aufweisen und muss die flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> haben.

##### **3.1.2 Lärmpegelbereich III und daraus resultierende passive Schallschutzmaßnahmen**

Die zukünftigen baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, die sich zum Bornkampsweg bzw. zur Bahntrasse hin orientieren, liegen im Lärmpegelbereich III. Für die hier gelegenen Aufenthaltsräume sind Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz nach DIN 4109 erforderlich.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die zum Bornkampsweg sowie zur Bahntrasse orientiert sind und hierbei in den Obergeschossen liegen sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen nach DIN 4109 vorzusehen und einzubauen

#### **3.2 Bodenschutz**

##### **3.2.1 Maßnahmen bei Gebäuden und ehemaligen Betriebsanlagen des Instituts für Pflanzenzüchtung**

Im Bereich der ehemaligen Institutsflächen sind die noch bestehenden, stillgelegten Öltanks zu bergen. Beim Bergungsvorgang ist zu kontrollieren, ob es unter den Tanks zu Kontaminationen des Bodens durch Mineralöl gekommen ist.

Die bestehenden Kläranlagen sind soweit nicht geschehen, zurückzubauen, die dazugehörigen Gruben sind leer zu pumpen und zu verfüllen.

Beim Abriss der ehemaligen Institutsgebäude und –anlagen ist so vorzugehen, dass keine Schadstoffe (u.a. Reste von Asbestplatten, Rückstände von Isolier-, Dämm- und Dichtungstoffen sowie PCB- oder asbestfaserhaltige Kitte) in die Böden gelangen.

Beim Abbau noch vorhandener Heizungsanlagen, des Notstromaggregates im Maschinenhaus, der Klimaschränke, Autoklaven und sonstigen Laboreinrichtungen sowie beim Rückbau der Kläranlagen und des Schachts mit dem Benzinabscheider, ebenso beim Abbruch der Heizungskeller und des Lagerbunkers für explosive Laborchemikalien ist auf bisher möglicherweise unentdeckte Leckagen und sonstigen Verunreinigungen des Untergrundes zu achten. Das Gleiche gilt für den Rückbau der Versiegelung.

##### **3.2.2 Maßnahmen bei den Gewächshäusern des Instituts für Pflanzenzüchtung**

Im Bereich der Gewächshäuser, der zukünftig nicht überbaut oder versiegelt wird, sind weitergehende Untersuchungen zu veranlassen, die klären sollen, ob bezüglich einer möglichen

Schadstoffkontamination entsprechende Maßnahmen ( Bodenaustausch, Sicherung durch Versiegelung oder Abdeckung etc.) einzuleiten sind. Die Untersuchungsergebnisse sind bei der Vorlage der Baugenehmigungsunterlagen mit einzureichen.

### **3.2.3 Maßnahmen auf den ehemaligen Freilandversuchsflächen**

Für sensible Folgenutzungen (u.a. Kinderspielplätze und ökologischer Anbau von Nahrungspflanzen etc.) auf den ehemaligen Freilandversuchsflächen des Instituts für Pflanzenzüchtung sind vergleichbare Untersuchungen wie unter Festsetzung Pkt. 3.2.2 vorzulegen und den Baugenehmigungsunterlagen beizufügen.

Für Folgenutzungen wie konventionelle Landwirtschaft, Park- und Freizeitanlagen sind keine weiteren Maßnahmen oder Untersuchungen notwendig.

## **4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**

### **4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **4.1.1 Bepflanzung des Lärmschutzwalls – Knickneuanlage – Quartierseingrünung –Q1-**

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierseingrünung –Q1- ist auf dem zu errichtenden Lärmschutzwall ein leicht überhöhter Knick herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4.1.2 Quartierseingrünung –Q2- nördlich des Bornkampwegs**

Die Bereiche der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartierseingrünung –Q2- sind (mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwegungen) mit mind. 8 Bäumen zu bepflanzen. Des Weiteren sind die Flächen mit einer Mischung aus blütenreichen und strapazierfähigen Wild- und Kulturstauden in Kombination mit bodendeckenden Rosen und Strauchrosen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4.1.3 Quartierseingrünung –Q2- südlich des Bornkampwegs**

Die bereits dicht mit Bäumen bestandene Fläche ist mit einer lockeren Unterpflanzung oder einer landschaftsgerechten Ansaat mit Wildkräutern zu versehen.

#### **4.1.4 Baumpflanzungen entlang des Fließgewässers westlich des Demeter-Hofs (MD/2-Bereich) und südlich Bornkampweg**

Die nördliche Gewässerböschung ist mit variablen Böschungsneigungen (1:2 bis 1:5) auszubilden, beginnend an der westlichen Zufahrt zum Hofgelände bis zum Ablauf in den Moorbeck. In diesem Bereich sind 18 Silberweiden anzupflanzen, als Kopfweiden zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Entlang des Fließgewässers ist beidseitig ein 2,0 m breiter Gewässerschutzstreifen herzustellen und durch eine ortsübliche Einfriedung zu sichern.

#### **4.1.5 westliche Ortsrandeingrünung**

Entlang der westlichen Begrenzung des Demeter-Hofes (MD/2-Bereich) ist innerhalb der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft ein 3,0 m bis 5,0 m breiter nicht durchgehender, lockerer und ebenerdiger Gehölzstreifen als Ortsrandeingrünung auszubilden. Die gehölzlosen Abschnitte dürfen eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

#### **4.1.6 Fassaden- und Dachbegrünungen**

Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächer sind mit Dachbegrünungen herzustellen. Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Breite von 4,0 m sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen.

#### **4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **4.2.1 Extensivierungsflächen auf Flächen für die Landwirtschaft**

Die (am westlichen Ortsrand, nördlich und südlich) innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft festgesetzten Maßnahmenflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Die geeigneten Maßnahmen sind in Absprache mit dem zuständigen fachdienst der Stadt Ahrensburg festzulegen.

##### **4.2.2 Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser**

In den festgesetzten Mischgebieten ist das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und in den Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten- und Weideland“ zu leiten, und dort durch geeignete Maßnahmen im Untergrund zu versickern.

In den sonstigen Bereichen ist die Möglichkeit der Versickerung grundsätzlich zu prüfen und wenn realisierbar, durch geeignete Maßnahmen durchzuführen.

##### **4.2.3 Gewässerschutzstreifen**

Entlang der west- und südwestlich des Demeter-Hofes (MD/2-Bereich) verlaufenden Fließgewässerabschnitte und des nördlich des Bornkampsweg verlaufenden Moorbeks, sind, in Absprache mit dem zuständigen Fachdienst der Stadt Ahrensburg, geeignete Gewässerschutzmaßnahmen festzulegen.

##### **4.2.4 Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Dieser ist getrennt vom Unterboden zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer sind die Oberbodenmieten mit Gründungspflanzen anzusäen.

Unnötige Bodenverdichtungen durch das Befahren durch schwere Baufahrzeuge ist durch die Anlage von ausgewiesenen Wegen während des Baubetriebes zu vermeiden.

Zuwegungen, Stellflächen und sonstige freie Nutzflächen sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien herzustellen.

#### **4.3 Biotop- und Knickschutz**

##### **4.3.1 Biotope**

Die am westlichen Plangebietsrand gelegene binsen- und seggenreiche Nasswiese und das darin integrierte Erlenbruchwaldrudiment sowie das Kleingewässer zwischen Wulfsdorfer Weg und Parkanlage „Naturerlebnisraum“ sind durch eine ortsübliche Einfriedung gegenüber der landwirtschaftlichen bzw. Weidenutzung zu sichern.

#### **4.3.2 Knicks**

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Knicks sind nach § 25 abs. 3 LNatSchG gesondert geschützt. Entlang aller Knickwälle sind beidseitig ein jeweils mind. 1,0 m breiter Knicksaumstreifen vorzusehen, die von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind.

Bei der Neuanlage des Knicks (als Abschluss der nördlichen Mischgebiete) sind folgende Maße einzuhalten: Breite der Sohle: 3,0 m, Breite der Krone 1,0 m, Höhe des Knicks: 1,3 m. Die Bepflanzung ist zweireihig, gegeneinander versetzt und in gruppenweiser Mischung durchzuführen und gegen wildverbiss zu sichern.