

# STADT AHRENSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 80A

für das Gebiet südlich der Klaus-Groth-Straße, nordöstlich der Stormarnstraße und  
westlich der Manfred-Samusch-Straße  
(Stand: 09.11.2008)

## Teil B – Textliche Festsetzungen

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- die Errichtung und Nutzung von sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- die Errichtung und Nutzung von gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- die Errichtung und Nutzung von öffentlichen Verwaltungen

##### 1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ südlich des Rathauses sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

##### 1.3 Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

##### 1.4 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ sowie „Stadtbibliothek“ und „Rathaus“ ist die Errichtung von Tiefgaragengeschossen zulässig.

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

##### 2.1 maximal zulässige Grundfläche (§ 16 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) ergibt sich durch die Flächengröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und ist als Flächengröße in m<sup>2</sup> per Paneinschrieb festgesetzt.

##### 2.2 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ von 0,8 (max. 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden.

## **2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 BauNVO)**

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Wandhöhen (TH max.) beziehen sich auf die angrenzende Höhenlage der Fahrbahnoberkante der Manfred-Samusch-Straße, somit also auf 46,73 m über N.N (Messpunkt Schacht).

Definition Wandhöhe: unter Wandhöhe wird die Höhe verstanden, die sich durch den Schnittpunkt der Wandfläche mit dem oberen Abschluss der Dachfläche ergibt.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den Bereichen mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise, dürfen Gebäude und Hausformen errichtet werden, deren Länge auch mehr als 50 m beträgt. Die seitlichen Grenzabstände sind gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) jedoch einzuhalten.

## **II. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Nebenanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ südlich des Rathauses**

Nebenanlagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren und dürfen von öffentlich begehbaren Flächen nicht eingesehen werden.

#### **1.2 Zulässige Dachformen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziales und kulturelles Zentrum“ südlich des Rathauses**

Zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Dächer, Pultdächer und Tonnendächer. Sonstige Dachformen sind unzulässig.