

STADT AHRENSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 80A

für den Bereich östlich der Stormarnstraße zwischen der südlichen Bebauung der Klaus–Groth-Straße,
der Manfred–Samusch-Straße und An der Reitbahn

(Stand: 23.03.2009 – Entwurf (ÖA), Änderungen sind *rot* und *kursiv* gesetzt))

Teil B Text

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 *zulässige Nutzungen im Bereich der Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche im Bereich der Sport- und Spielanlagen ist nur die Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen für sportliche Zwecke, wie Räume für Umkleiden, Duschen, Mannschaftsräume etc., zulässig.

1.3 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.

1.4 Zulässigkeit von Garagen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung von Garagen unzulässig.

1.5 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 m² per Planeinschrieb 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.

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.

4. *bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

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

<i>Erf. $R'_{w,res}$ in dB</i>		
<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Aufenthaltsräume u.ä.</i>	<i>Büroräume u.ä.</i>
<i>III</i>	<i>30</i>	<i>--</i>
<i>IV</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

5. *Grünordnung*

5.1 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)*

Im Bereich des zukünftigen Stadt- und Freizeitparks sind insgesamt 40 einheimische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zum Anpflanzen können hierbei angerechnet werden.“

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 *bis max. 15° Dachneigung* und Pultdächer. Sonstige Dachformen sind unzulässig.