

Anlage 2
zu TOP 6/

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 Tiefgarageschossen 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. 60 % der Grundstücksfläche) überschritten werden.

2.3 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 beträgl. 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:

Erf. R _{nw} in dB		
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	30	...
IV	40	35

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.

STADT AHRENSBURG SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 A

BEREICH ÖSTLICH DER STORMARNSTRASSE ZWISCHEN DER SÜDLICHEN BEBAUUNG DER KLAUS-GROTH-STRASSE, DER MANFRED-SAMUSCH-STRASSE UND AN DER REITBAHN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 23. September 2004 (BauO 19.09.2004), zuletzt geändert durch Art. 10 des Beschlusses vom 13.12.2008 (BauO 13.12.2008), sowie die Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 27. Januar 1999 (BauO 27.01.1999), soweit gebietet durch Gesetz vom 21. Dezember 1978 (BauO 21.12.1978).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung	
II	Zahl der Vollgeschosse des Hochstrahl
14	Zahl der Vollgeschosse zueinander
14m	Maximale überbaubare Grundstücksfläche in Quadratmetern
14m2	Maximale Gebäudelänge in Metern
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	
a	Abwechslende Bauweise
o	Offene Bauweise
Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	
Zweckbestimmung:	
☐	Soziales und kulturelles Zentrum
☐	Stad- und Freizeipark
☐	Flächen für Sport- und Spielanlagen
☐	Kulturelles Zentrum dienende Gebäude und Einrichtungen
☐	Öffentliche Verwaltungen, hier: Stadtbibliothek und Rathaus
Verkehrsflächen	
☐	Strassenverkehrsflächen
☐	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
☐	Öffentlicher Parkplatz
☐	Fuß- und Radweg
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Boden, Natur und Landschaft	
Anpassungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
☐	Anpflanzen: Bäume
☐	Umpflanzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
☐	Erhaltung: Bäume
Sonstige Planzeichen	
☐	Mit Gelbgrün zu belastende Flächen zu Gunsten der Orientierung
☐	Mit Grüngrün zu belastende Flächen zu Gunsten des Veranstaltungsträgers
☐	Umgrenzung von Flächen für Heimenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsbandagen
☐	Zweckbestimmung: Stadtküche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 80A
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hinweise
- Bestehender Lärmpegelbereich III
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Gebäude
- zukünftig fertigende Gebäude
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandener Baum
- Regenwasserleitung mit Schacht
- Schmutzwasserleitung mit Schacht

STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 80A
BEREICH ÖSTLICH DER STORMARNSTRASSE ZWISCHEN DER SÜDLICHEN BEBAUUNG DER KLAUS-GROTH-STRASSE, DER MANFRED-SAMUSCH-STRASSE UND AN DER REITBAHN
MAßSTAB: 1 : 1000
2. STIFTUNG MÄRZ 2009

STADT FAUM • PLAN