STAND: 17. DEZEMBER 2008 – VORENTWURF / 4.1 - BETEILIGUNG

STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 67, 2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GELÄNDE DER EHEMALIGEN FRIEDRICH-EBERT-SRIFTUNG, AM KRATT

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ANMERKUNG:

Kursiv gedruckt und heller	=	*alter Stand*
Normal gedruckt und vollschwarz	=	Neuer Stand

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

nicht zulässig sind:
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Gemäß § 13 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten nur Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

Garagen sind in den Vorgartenbereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubaren grundstücksflächen unzulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, wie Kellerersatzräume, Fahrradschuppen und Gartengeräteschuppen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30,0 m^3 zulässig.

1.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierseingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartierseingrünung“ ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, u.a. Nebenanlagen, Terrassen, Kompostanalgen, Lagerplätze oder vergleichbares, Stellplätze, Carports und Garagen, unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 zulässige Grundfläche je Baugrundstück (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Die zulässige maximale Grundfläche je Baugrundstück wird definiert über die im Plan festgesetzte maximale überbaubare Grundstücksfläche.

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

Die festgesetzte maximal zulässige GR darf durch die Grundflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sowie ihre Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je Reihenhauseinheit sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

2. 4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugsebene (§ 18 BauNVO)

Folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit dem Planeinschrieb **WA** nicht überschritten werden:

- *Firsthöhe 10,00 m*
- *Traufhöhe 6,00 m*
- *Sockelhöhe 0,75 m*

Folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit dem Planeinschrieb **WA/1** nicht überschritten werden:

- *Firsthöhe 8,50 m*

Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der fertiggestellten Straße im Eingangsbereich der Gebäude.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im Lärmpegelbereich III. Gemäß den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen zu gewährleisten. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R’w,res)

- *35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen*

- *30 dB für Büroräume oder ähnliches*

ist unter Berücksichtigung aller Außenbauteile einzuhalten.

Nachweise zur Schalldämmung sind im baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 sowie die erforderlichen Schalldämm-Maße von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern der Tabelle 10 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b und Abs. 6 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist durch Erhaltung vorhandener und durch die Anpflanzung zusätzlicher Bäume und Sträucher eine blickdichte Abpflanzung des Grundstücks gegenüber der Umgebung sicher zu stellen. Dazu ist der vorhandene Bestand einheimischer standortgerechter Gehölze gemäß empfohlener Pflanzliste so zu erhalten und durch Nachpflanzung zu ergänzen, dass eine im Unterwuchs dichte Strauchpflanzung unter einem Baumschirm mit geschlossenem Trauf entsteht.

Empfohlene Pflanzliste:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*

5. Regelungen für den Wasserabfluss (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen ist in das Regensiel anzuführen.

6. nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist mit Landesverordnung vom 22.7.1977 für den Bereich des gesamten Ahrensburger Tunneltals als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen.