

Teil B: Textliche Festsetzungen

B-Plan 91 A

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- (kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Gemäß § 13 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten Räume (jedoch keine Gebäude) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spelsewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete **WA** und Reinen Wohngebiete **WR** dürfen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Siehe auch – Hinweise (als Anlage zur Begründung) - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 14 „Vorgärten“.

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 1 sind die notwendigen Stellplätze der Anwohner sowie Besucherstellplätze in einer Tiefgarage (Garagengeschoss) nachzuweisen und zu errichten. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind hier unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 2 sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO (u.a. Geräteschuppen, Gartenlauben, Terrassen etc.) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

Die in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte maximal zulässige GRZ (0,4) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Die in den Reinen Wohngebieten festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,25 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragengeschosse), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 11 „Bauliche Anlagen in zweiter Reihe“ – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauten an Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche Anlagen in „zweiter Reihe“) dürfen die Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Siehe auch - Hinweise (als Anlage zur Begründung) „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 11 „Bauliche Anlagen in zweiter Reihe“.

2.3 Höhenbezugsebene (§ 18 BauNVO)

Die per Planeinschrieb festgesetzten maximalen Wandhöhen an der Traufseite der Gebäude (TH max.) und maximalen Firsthöhen (FH max.) beziehen sich auf die mittlere natürliche Geländehöhe des jeweiligen „Baufensters“ (überbaubare Grundstücksfläche).

2.4 Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Vorgartenzonen (§ 14 „Vorgärten“ – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die gekennzeichneten Vorgartenzonen sind mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten. Siehe auch - Hinweise - „Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen - Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“, § 14 Vorgärten“.

2.5 Berechnung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsflächen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude bzw. Baufeld im Reinen Wohngebiet WR mit der Kennzeichnung 1

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 1 gelten folgende Einschränkungen für die höchstzulässige Zahl der Wohnungen: zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Ein- und Ausfahrten

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes **WR** mit der Kennzeichnung 1 ist die verkehrliche Erschließung des Tiefgaragengeschoßes nur über eine Zufahrt von der Hansdorfer Straße aus zulässig. Zufahrten zum Tiefgaragengeschoß von anderen Verkehrsflächen sind unzulässig.