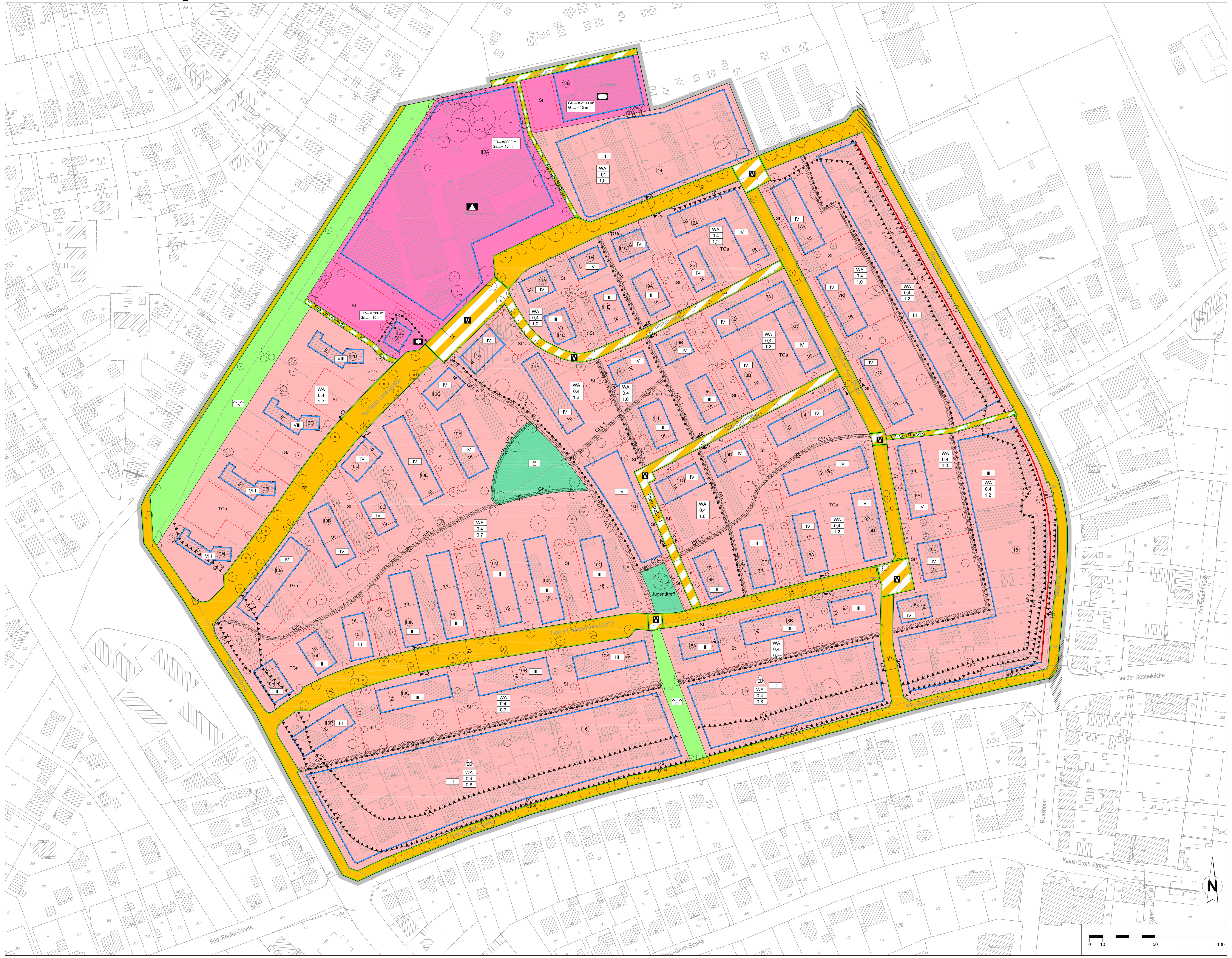
Stadt Ahrensburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90

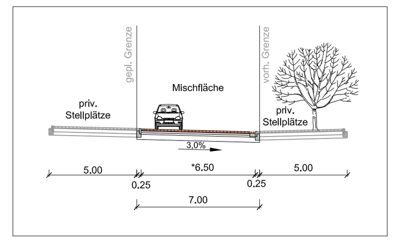
Gebiet zwischen Friedensallee, Kleingartensparte, Reeshoop, Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße

Teil A: Planzeichnung

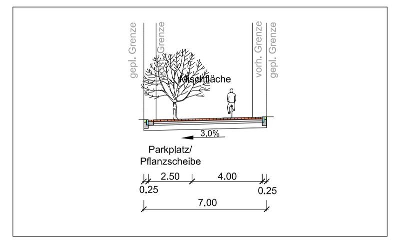


Straßenschnittzeichnungen (nicht bindend)

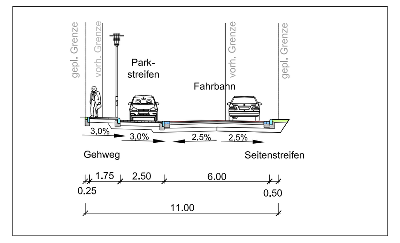
Maßstab 1:200



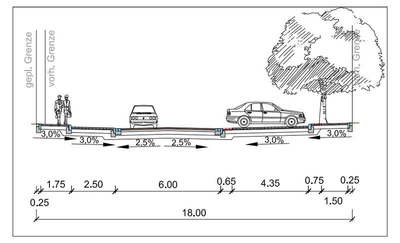
Schnitt A - A' Planstraße 1



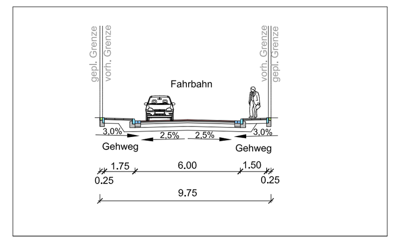
Schnitt B - B' Ostpreußenweg / Pommernweg



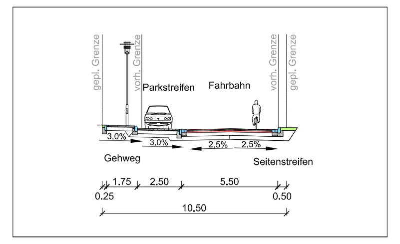
Schnitt C - C' Gerhart-Hauptmann-Straße



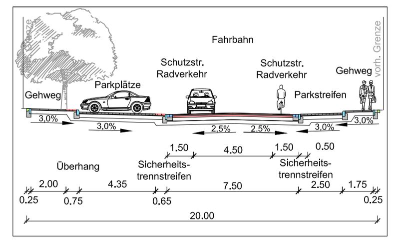
Schnitt D - D' Gerhart-Hauptmann-Straße



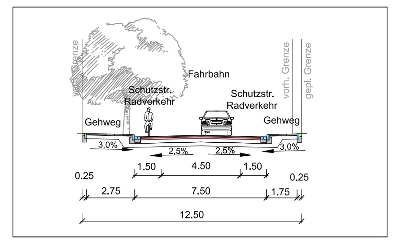
Schnitt E - E' Immanuel-Kant-Straße



Schnitt F - F' Immanuel-Kant-Straße



Schnitt G - G' Hermann-Löns-Straße



Schnitt H - H' Hermann-Löns-Straße

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z. B. 0,4	Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. 0,7	Geschossflächenzahl GFZ (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. GR_{max} = 8000 m²	maximale Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. G_{Hmax} = 15 m	maximale Gebäudehöhe	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf	
	Zweckbestimmung: Schule	
	Zweckbestimmung: Sporthalle	
	Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	zu pflanzende kleinkronige Bäume	
	zu pflanzende großkronige Bäume	
	zu erhaltende Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen	
St	Zweckbestimmung: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
TGa	Zweckbestimmung: Tiefgaragen	
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 7 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
	Sonstige Abgrenzung	
Kennzeichnungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 4 BauGB
LP 2 - 5	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	bestehende Gebäude	
z.B. 1A	Nummerierung der Baufelder	
z.B. 47	Flurstücksnummern	
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
	Sichtdreiecke gemäß RASt 06, Ziffer 6.3.9.3	

Teil B: Textliche Festsetzungen

		BauGB	BauNVO
1.	**Art der baulichen Nutzung**		
1.1	In den allgemeinen Wohngebieten werden von den Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.	9(1)1	1(6) 1(9)
1.2	In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)
1.3	In den Baufeldern 1-15 und 18 sind Einrichtungen für soziale Zwecke allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)
1.4	Auf dem Baufeld 12 E sind Anlagen für Verwaltungen und zur Energieerzeugung allgemein zulässig.	9(1)1	1(6) 1(9)
2.	**Maß der baulichen Nutzung**		
2.1	In die Geschoßfläche sind alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der sie erschließenden Treppenräume, Flure und ihre Umfassungswände mitzurechnen.	9(1)1	20(3)
2.2	In den Baufeldern 1 bis 12 sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.	9(1)1	16(5)
2.3	In den Baufeldern 1B, 2B, 3A, 3B, 4, 5A, 5C, 6A, 6B, 6C, 7A, 7B, 7C, 9B, 9D, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 10G, 11A, 11B, 11C, 11D, 11G und 11H ist das oberste Vollgeschoss maximal in einer Fläche von 75% der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig und an mindestens einer Längsseite um mindestens 1,50 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudekante zurückzusetzen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.	9(1)1	16(5)
2.4	In den Baufeldern 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 9C, 11C, 12, 15 und 18 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	9(1)4 9(1)22	19(4)
2.5	In den Baufeldern 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 4, 5A, 5B, 5C, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 10A-10O, 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11H und 11I ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig, wenn Fahrradabstellanlagen mit Wänden und Dach errichtet werden.	9(1)4 9(1)22	19(4)
2.6	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser mit einer max. Breite von 6 m ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m ist zulässig.	9(1)2	
2.7	Im Baufeld 12 E ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche Bauteile von Abgasanlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	9(1)4	16(6)
3.	**Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten / Nebenanlagen**		
3.1	Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberhalb festgesetzter Tiefgaragen sind offene Stellplätze zulässig. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Auf den Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen können Müllsammelplätze und Fahrradabstellplätze zugelassen werden.	9(1)4 9(1)22	12(6)
4.	**Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**		
4.1	In folgenden Abständen, jeweils gemessen ab der Straßenmitte, sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite zulässig: 35 m westlich Reeshoop, 25 m nördlich Fritz-Reuter-Straße und 30 m östlich Stormarnstraße. Nicht beheizte Wintergärten oder verglaste Loggien / Balkone sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig.	9(1)24	
4.2	Für Schlaf- und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ab Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.	9(1)24	
4.3	Von den Festsetzungen unter Nr. 4 sind Abweichungen möglich, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.	9(1)24	
5.	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**		
5.1	Feuerwehrumfahrten sind, soweit sie nicht auf Tiefgaragen liegen, aus wasserdurchlässigem Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine etc. herzustellen.	9(1)20	
5.2	Das auf den privaten Grundstücks- und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Rahmen eines Einzelnachweises kann eine Einleitung in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stadtbetriebe zugelassen werden.	9(1)20 9(1)16	
5.3	Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet werden außerhalb des Plangeltungsbereichs an der Heisterbek die Flurstücke 303, 304 (teilweise), 307, 308, 309, Flur 13, Gemarkung Ahrensburg zugeordnet.	9(1)20	
5.4	Zum Ausgleich von Teilverlusten einer Allee an der Hermann-Löns-Straße erfolgt die Pflanzung von 17 Bäumen als Ergänzung der Allee am Ahrensfelder Weg in Ahrensburg.	9(1)20	
6.	**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**		
6.1	Die Flächen GFL 1 werden mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet.	9(1)21	
6.2	Die Fläche GFL 2 wird mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für Fahrradfahrer belastet. Zusätzlich wird die Fläche mit einem Fahrrecht für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge belastet.	9(1)21	
6.3	Von den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können Abweichungen von 5 m im Einzelfall zugelassen werden.	9(1)21	
7.	**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**		
7.1	Standorte für Müllsammelbehälter sind zu allen freien Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen.	9(1)25a	
7.2	Auf den Baufeldern 1-11 sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen zulässig.	9(1)25a	
7.3	Für die zu pflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die großkronigen Bäume müssen einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen, die kleinkronigen einen Stammumfang von 14-16 cm. Je großkronigem Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m², je kleinkronigem Baum eine Vegetationsfläche von 7 m² herzustellen und zu erhalten.	9(1)25a	
7.4	Auf den Baufeldern 16 und 17 ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen.	9(1)25a	
7.5	Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten um 3 m können nach Vorlage einer Freiflächen- oder Erschließungsplanung als Ausnahme zugelassen werden.	9(1)25a	
7.6	Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind überwiegend dicht mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Im Endzustand ist ein geschlossener Gehölzmantel zu gewährleisten.	9(1)25a	
8.	**Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**		
8.1	Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.	9(1)25b	
9.	**Örtliche Bauvorschriften**		
9.1	In den Baufeldern 1 bis 11 sind oberhalb des dritten Geschosses 70% der Fassadenfläche des jeweils obersten Geschosses durch Material- und Farbwechsel von den darunter liegenden Geschossen abzusetzen.	§ 84(1)1 LBO	
9.2	Die Dächer in den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13 sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10% herzustellen.	§ 84(1)1 LBO	
9.3	Bei Dächern mit mehr als 23° Neigung sind als Material für die Dachflächen nicht hochglänzende Tonziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, grau-anthrazit sowie braun zulässig.	§ 84(1)1 LBO	
9.4	Die Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und Fassaden ist allgemein zulässig. Die Anlagen sind auf den Dachflächen zu allen Seiten um 2 m von der Dachkante zurückzusetzen.	§ 84(1)1 LBO	
10.	**Kennzeichnungen / Hinweise**		
10.1	Bei Verstößen gegen die örtliche Bauvorschrift wird auf § 82 LBO und die damit verbundene Bußgeldvorschrift verwiesen.	§ 82 LBO	

Tabelle zu 4.2: Anforderungen an passiven Schallschutz

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume 2)
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet zwischen der Hermann-Löns-Straße, Immanuel-Kant-Straße,Gerhart-Hauptmann-Straße und Stormarnstraße, bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 16.01.2009 sowie der Stadtverordnetenversammlung vom 23.02.2009.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.09.2009 in Form einer Informationsveranstaltung im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2009 unterrichtet und zum sogenannten Scoping-Termin am xx.xx.xxxx ins Rathaus der Stadt Ahrensburg eingeladen sowie zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 16.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2012 bis 20.03.2012 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx in der „Ahrensburger Zeitung", am xx.xx.xxxx in der Zeitung „Markt" ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensburg, den xx.xx.xxxx Stadt Ahrensburg

.... (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen, städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den xx.xx.xxxx öff. bestellter Vermessungsingenieur

.... (Unterschrift)

8. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 90, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ahrensburg, den xx.xx.xxxx Stadt Ahrensburg

.... (Unterschrift)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ahrensburg, den xx.xx.xxxx Stadt Ahrensburg

.... (Unterschrift)

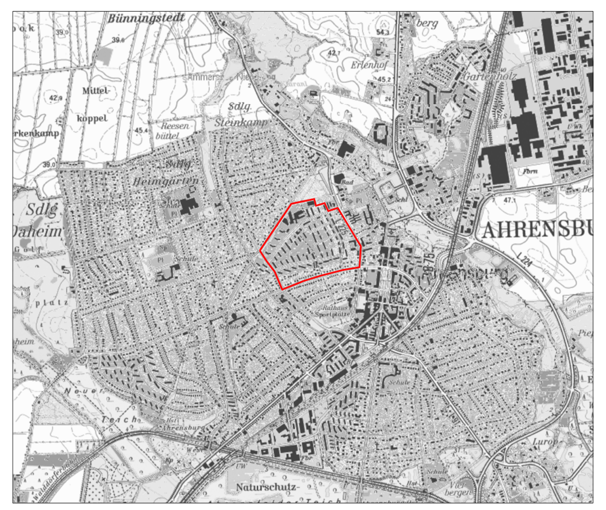
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 90 durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

Ahrensburg, den xx.xx.xxxx Stadt Ahrensburg

.... (Unterschrift)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 90

GEBIET ZWISCHEN FRIEDENSALLEE, KLEINGARTENSPARTE, REESHOOP, FRITZ-REUTER-STRASSE UND STORMARNSTRASSE

VERFAHRENSSTAND NACH BauGB	§ 2 (1)	§ 3 (1)	§ 3 (2)	§ 4 (1+2)	§ 4 (3)	§ 10 (1)	§ 10 (3)	§ 13 ( )
ÄNDERUNGS - VERMERKE								

PPL Architektur und Stadtplanung
Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg
Tel: +49 (0)40 / 431 95 –0 | Fax: –99
Mail: info@ppl-hh.de | www.ppl-hh.de

Stand 08.05.2012