

Stadt Ahrensburg

Bebauungsplan Nr. 82

für das Gebiet südöstlich des Beimoorweges bis zur Kreuzung Kornkamp, südlich begrenzt durch den Ostring

Textfestsetzungen **(Stand: 11.02.2013)**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE / N1 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, maximal einen Anteil von 49% der Nutzfläche einnehmen und deren gesamte Nutzfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb 300 m² nicht überschreiten
- Vergnügungsstätten gemäß Festsetzung Nr. 1.5

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.2 Gewerbegebiet GE / N2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, maximal einen Anteil von 49% der Nutzfläche einnehmen und deren gesamte Nutzfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb 300 m² nicht überschreiten
- Vergnügungsstätten gemäß Festsetzung Nr. 1.5
- Tankstellen (zur Größe von Tankshops – s. Festsetzung Nr. 1.4, letzter Absatz)

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze

1.3 Gewerbegebiet GE / N3 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind – die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.4 Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO und Abs. 9 BauNVO)

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

Tankshops, als Betriebsteil von ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen in den Gewerbegebieten GE/N2, dürfen eine Verkaufsflächengröße von 50 m² nicht überschreiten.

1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE/N1 und GE/N2 sind folgende Unterarten der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Spielcasinos
- Spielbanken
- Wettbüros

1.6 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage – Schützenverein“

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung und Nutzung einer Schießsporthalle sowie von Sanitärräumen und sonstigen Vereinsräumen zulässig.

Zulässige sportliche und sonstige Vereinsnutzungen sind:

Schießsportaktivitäten aller Art u.a. mit Luftpistole, Luftgewehr, Kleinkaliberwaffen, Bogen sowie ergänzende Vereinsaktivitäten.

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

1.7.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} nachts (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete und deren u.g. Teilflächen (diese sind per Plan-einschrieb in der Planfassung verankert) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebene Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts nicht überschreiten:

Teilflächen	Maximal zulässige Emissionskontingente L_{EK} nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr)
TF 1	48 dB
TF 2	45 dB
TF 3	38 dB
TF 4	40 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

1.7.2 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A – Plan) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße nach DIN 4109:1989-11) zu gewährleisten:

Lärmpegelbereiche	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Im Lärmpegelbereich V sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

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

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sowie der privaten Grünfläche ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ in einer Mindestdiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig. In den festgesetzten Gewerbegebieten sowie der privaten Grünfläche dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

Die Nebenanlagen auf der privaten Grünfläche dürfen ein Gesamtvolumen 100m² nicht überschreiten.

1.9 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

In den als von Bebauung freizuhaltenen festgesetzten Flächen sind sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Lediglich auf den Baugrundstücken entlang der Straße „Kornkamp-Süd“ ist die Errichtung von bepflanzten Erdwällen bis zu einer Höhe von 2,5 m über Gelände zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) können je nach zukünftigen Grundstückszuschnitten und den sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen (insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten und -abfahrten

Je Grundstück ist nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen mit einer maximalen Breite von 9,0 m zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Zufahrt und zusätzliche Abfahrt mit einer jeweiligen maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Freizeit und Erholung“ ist mit Gehölzflächen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschafts- und ortsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Für die in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsflächen festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind großkronige, standortgerechte Laubbäume der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm zu verwenden (an der Straße „Am Hopfenbach“ jedoch ausschließlich Traubeneichen). Pro Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² vorzusehen. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.3 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -1-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 sind als Pflanzflächen zu entwickeln und mit einem Flächenanteil von mind. 20% mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem

Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierbei zu berücksichtigen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -2-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 sind dicht mit Gehölzen der Auswahlliste (Nr. 5.10) dauerhaft zu begrünen. Im Endzustand ist ein geschlossener Gehölzmantel zu gewährleisten. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierbei zu berücksichtigen.

5.5 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -3-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 3 sind in lockerer Anordnung mit Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger, großkroniger Baum der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Je 3 m Grundstücksbreite ist mind. ein Strauch der Artenauswahlliste zu pflanzen. Festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierbei zu berücksichtigen.

5.6 Flächen zum Anpflanzen mit der Kennziffer -4-

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 4 sind mit landschaftstypischen Gehölzarten der Auswahlliste (Nr. 5.10) dauerhaft zu begrünen.

5.7 Pflanzflächen und Anpflanzen von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien

Ein Streifen von 5 m Breite auf den privaten Grundstücksflächen direkt entlang der Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon bleiben die Zufahrten und Zugänge zu den Baugrundstücken.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Plan ist jeweils zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Straße „Am Hopfenbach“ und den straßenseitigen Baugrenzen parallel zur Straße eine Baumreihe mit einem Abstand der Bäume untereinander von max. 15 m anzulegen. Es sind großkronige Bäume der Auswahlliste (Nr. 5.10) - an der Straße „Am Hopfenbach“ ausschließlich nur Traubeneichen - als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm anzupflanzen.

Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort der anzupflanzenden Bäume verschoben werden.

5.8 Eingrünung der Stellplätze

Für je fünf Stellplätze ist diesen unmittelbar zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Hochstamm gem. der Artenauswahlliste (Nr. 5.10) mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Diese Festsetzung gilt nicht für PKW – Ausstellungsflächen von Autohäusern. Diese Bereiche gelten als Betriebsflächen und nicht als Flächen für Stellplätze.

5.9 Anpflanzen von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen

Je 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 bis 5.8 können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5.10 Artenauswahlliste

- Empfohlene Artenauswahlliste für Pflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzpflanzungen

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

<i>Carpinus betulus</i> i.S.	schmalkronige Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> i.S.	Amberbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia cordata</i> i.S.	schmalkronige Winter-Linden

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

- Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Vorhandene Gehölzstreifen am Ostring und am Beimoorweg

Die vorhandenen Gehölzstreifen entlang des Ostrings (L 224) sowie am Beimoorweg (K 106) sind, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzarten durchzuführen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Werbeanlagen

Je Gebäude sind Werbeanlagen nur bis zu einer Flächengröße von insgesamt 40 m² zulässig.

Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage (Werbepylone) darf insgesamt 25 m² nicht überschreiten. Die per Planeinschrieb festgesetzten max. Gebäudehöhen gelten auch für freistehende Werbeanlagen (Werbepylone).

Dauernd angebrachte Werbefahnen auf dem Dach sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind unzulässig.

Innerhalb der Gewerbegebiete südlich der Straße „Am Hopfenbach“ sind leuchtende Werbeanlagen, die in den Raum außerhalb des GE-Gebietes gerichtet sind (zum Ostring bzw. zum Kornkamp-Süd), unzulässig.

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Werbeanlagen nur mit mind. 5,0 m Abstand zu den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Alle Werbeanlagen, auch die nach § 63 Abs. 1 Nr. 11 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen, bedürfen einer Baugenehmigung.