

STADT AHRENSBURG  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 95  
„MANHAGENER ALLEE NR. 54 UND 56“

FÜR DEN BEREICH DER GRUNDSTÜCKE MANHAGENER ALLEE NR. 54 UND 56  
(FLUR 16, FLURSTÜCKE 348, 349, 350, 351)

STAND: MAI 2014 – ENTWURF

TEIL B:  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

**1.1 Allgemeines Wohngebiet WA/1 und WA/2**  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

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

**1.2 Gebäude und Räume für freie Berufe**  
(§ 13 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA/1 sind nur Räume (jedoch keine Gebäude) für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA/2 sind Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, unzulässig.

### 1.3 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Unabhängig der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unter Pkt. 1.1 und 1.2 wird festgesetzt, dass im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

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

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,45 darf durch die Grundflächen von Zufahrten sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragengeschoss), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,7 überschritten werden.

## 3. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BUNDES – IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 3.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 und Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

Nach DIN 4109 gelten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm – Maß erf.  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich - LPB -	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume und ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

Folgende Lärmpegelbereiche an den relevanten Fassaden werden hierbei festgesetzt:

Fassaden der drei Stadtvillen frontal zur Manhagener Allee: LPB V  
Seitliche Fassaden der drei Stadtvillen: LPB IV  
Sonstige Fassaden: LPB III

**4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**4.1 Begrünung der Vorgartenzone**

Die festgesetzten Vorgartenzonen (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

**5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO (Landesbauordnung))**

**5.1 Festsetzung zur Gestaltung der Außenfassaden**

Die zum nördlich gelegenen Grundstück befindlichen Laubengänge der Neubebauung sind im Bereich der Wohnungseingangstüren durch begrünte Sichtschutzelemente (an den Außenseiten der Laubengänge) zu den Grundstücksgrenzen hin optisch abzuschirmen.