



Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss

Wiederherstellung und Ergänzung des typischen
straßenseitigen Erscheinungsbildes an der
Manhagener Allee – Einzelvillen gemäß der
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Ziele und Zwecke
der Planung

Abbruch der Funktionsgebäude der ehemaligen
Klinik

Wiedernutzbarmachung der Grundstücke i.S. einer
nachhaltigen Innenentwicklung

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeits-
verhältnisse auch in den umgebenden Bereichen

Stadt Ahrensburg vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Wiederherstellung
und Ergänzung des
typischen
straßenseitigen
Erscheinungsbildes
an der
Manhagener Allee



Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Wiederherstellung
und Ergänzung des
typischen
straßenseitigen
Erscheinungsbildes
an der
Manhagener Allee

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Wiederherstellung
und Ergänzung des
typischen
straßenseitigen
Erscheinungsbildes
an der
Manhagener Allee



Manhagener Allee 56



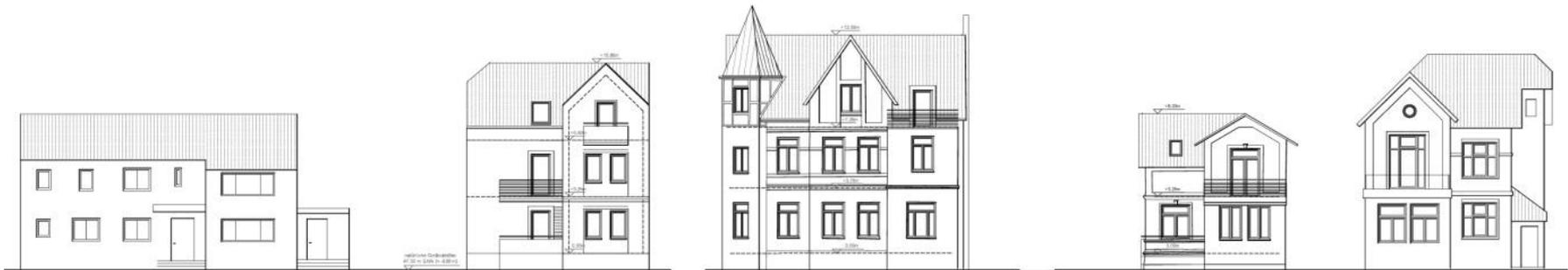
Manhagener Allee 54

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke der Planung

Wiederherstellung und Ergänzung
des typischen straßenseitigen
Erscheinungsbildes an der
Manhagener Allee



Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss

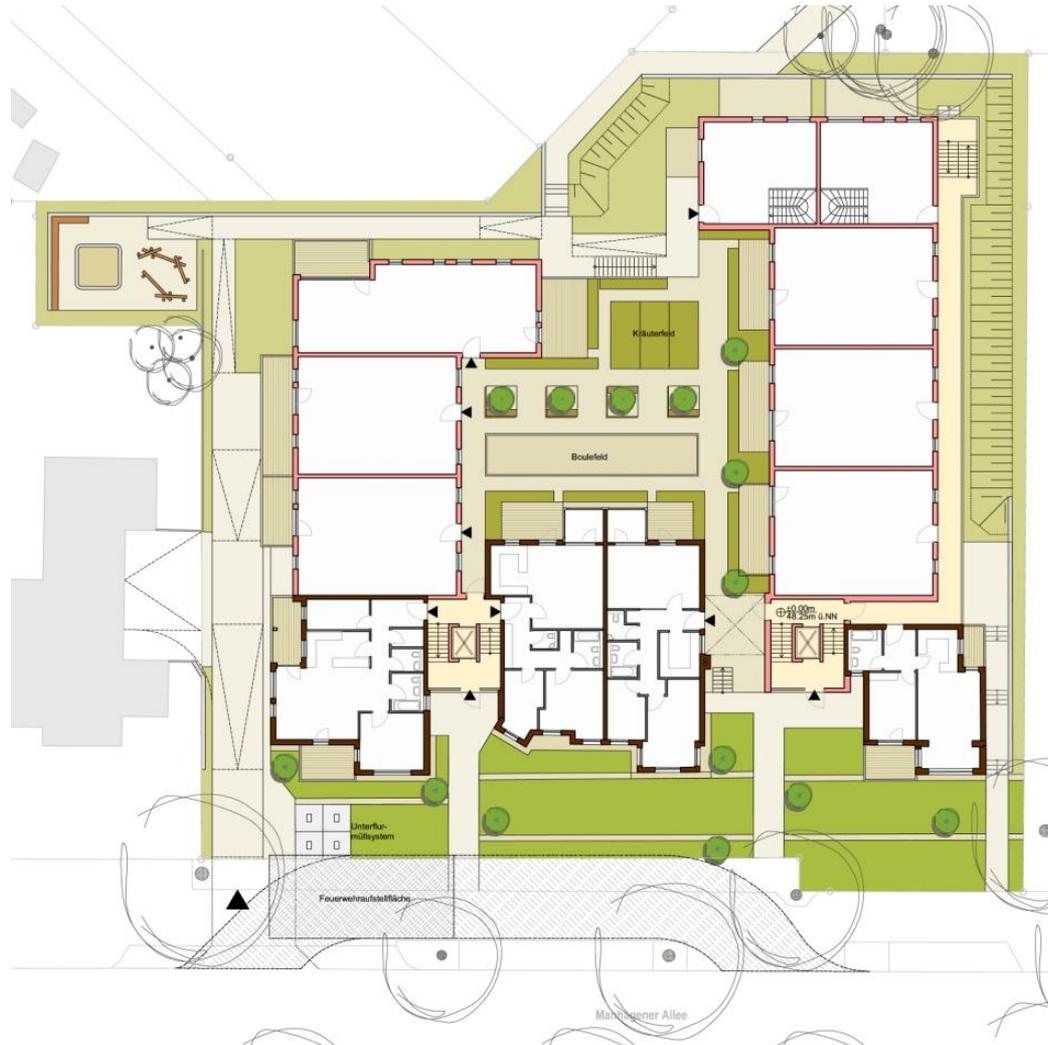


Ziele und Zwecke
der Planung

Abbruch der Funk-
tionsgebäude der
ehem. Klinik



Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Vorhabenplanung

Wiedernutzbarmachung
der Grundstücke i.S. einer
nachhaltigen Innen-
entwicklung

EG - Grundriss

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Vorhabenplanung

Wiedernutzbarmachung
der Grundstücke i.S. einer
nachhaltigen Innen-
entwicklung

Dachaufsicht

Stadt Ahrensburg vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Satzungsbeschluss



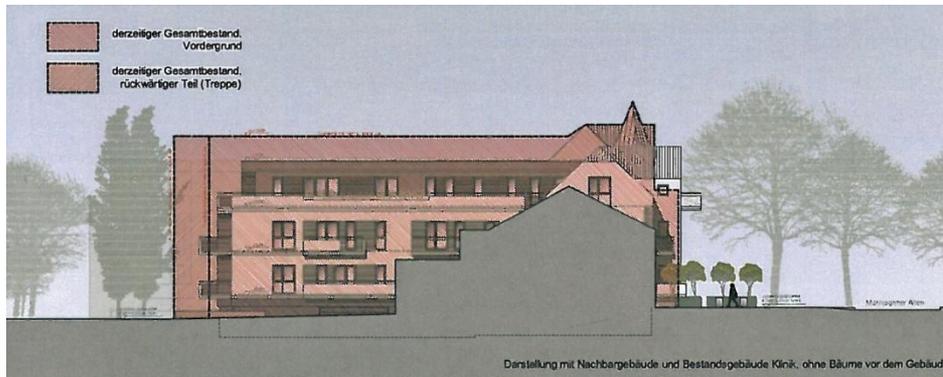
Ziele und Zwecke
der Planung

Vorhabenplanung

Wiedernutzbarmachung
der Grundstücke i.S. einer
nachhaltigen Innen-
entwicklung

Ansicht Nordwest

Stadt Ahrensburg vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Vorhabenplanung

Wiedernutzbarmachung
der Grundstücke i.S. einer
nachhaltigen Innen-
entwicklung

Ansicht Südost

Stadt Ahrensburg vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Satzungsbeschluss



Ziele und Zwecke
der Planung

Vorhabenplanung

Wiedernutzbarmachung
der Grundstücke i.S. einer
nachhaltigen Innen-
entwicklung

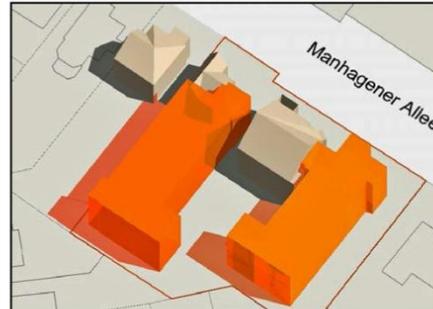
Ansicht Südwest
Gartenseite



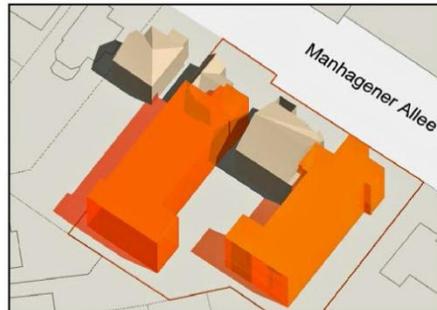
Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



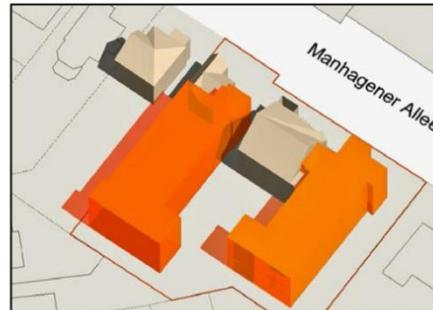
10:30 Uhr



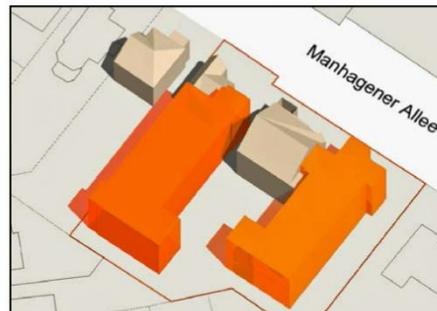
11:00 Uhr



11:30 Uhr



12:00 Uhr



12:30 Uhr

Gewährleistung
gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

21.06.
Sonnenaufgang 3:50
Sonnenuntergang 20:52

Keine
Beeinträchtigungen

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



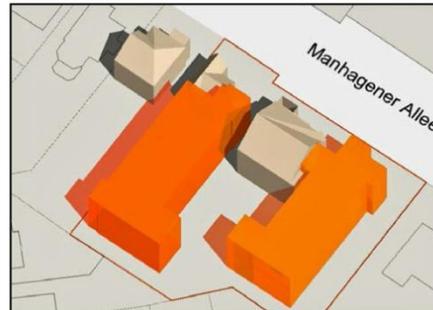
9:30 Uhr



10:30 Uhr



11:00 Uhr



11:30 Uhr



12:00 Uhr



12:30 Uhr

Gewährleistung
gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

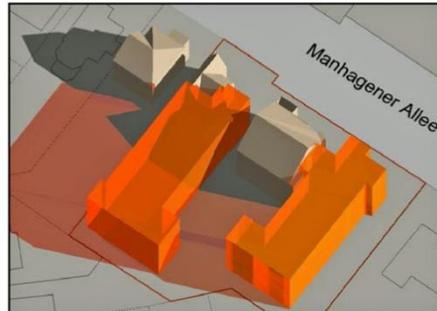
05.05. / 07.08.

Sonnenaufgang 4:38

Sonnenuntergang 19:54

Keine
Beeinträchtigungen

Stadt Ahrensburg vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Satzungsbeschluss



9:00 Uhr



10:00 Uhr



11:00 Uhr



12:00 Uhr



13:00 Uhr



14:00 Uhr

Gewährleistung
gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

21.03. / 21.09.

Sonnenaufgang 6:21

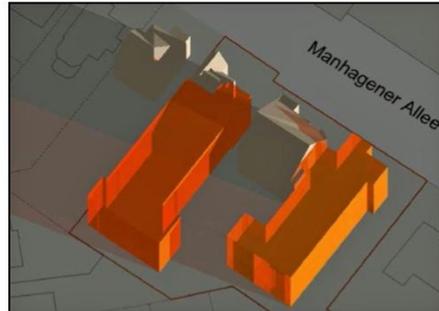
Sonnenuntergang 18:33

Besonnung:

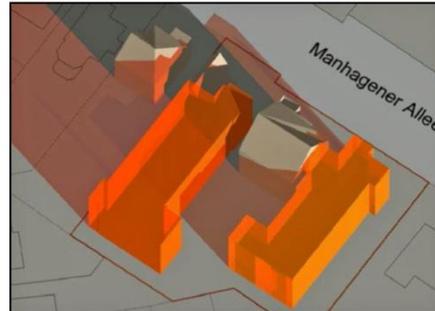
Süd-Ost-Fassade ab 13:30

Gartenfassade ab 12:30

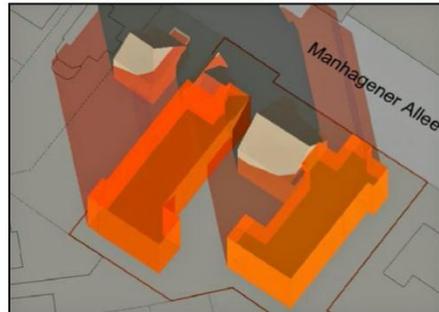
Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



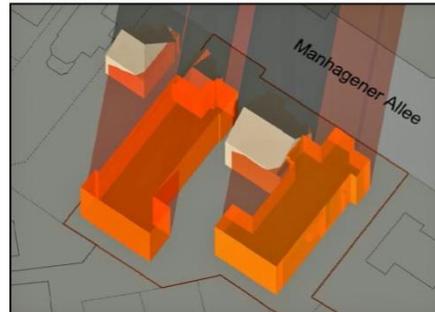
9:00 Uhr



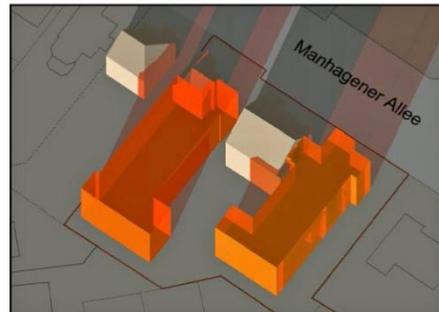
11:00 Uhr



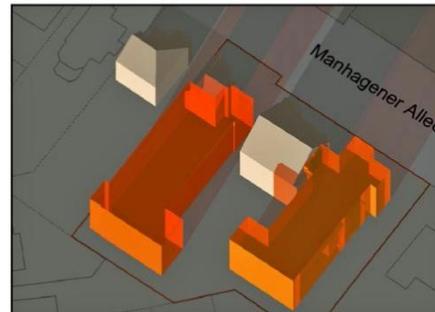
13:00 Uhr



14:30 Uhr



15:30 Uhr



16:00 Uhr

Gewährleistung
gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

17.01. / 24.11.

Sonnenaufgang 8:26

Sonnenuntergang 16:33

Besonnung:

Süd-Ost-Fassade ab 15:30

Gartenfassade ab 15:00

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Auszug aus der DIN 5034-1: „Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer in Fenstermitte am 17. Januar mindestens eine Stunde beträgt. Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird“.

Zusätzlich wird regelmäßig der Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004 herangezogen. Das Gericht hatte entschieden, dass die Anforderungen an die Besonnung von Wohnungen als gewahrt zu bewerten sind, wenn am 21. März/ 21. September eines Jahres eine Besonnungsdauer von zwei Stunden gegeben ist.

Im Ergebnis werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der ausreichenden Besonnung der Bestandsbebauung gewahrt.

Gewährleistung
gesunder
Wohn- und
Arbeitsverhältnisse

Verschattung von
Nachbargrundstücken

Stadt Ahrensburg vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“ Satzungsbeschluss



Bauleitplanung vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung Entwurf

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA/1 Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO

WA/2 Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,45 Grundflächenzahl GRZ

^{e.B.} GHmax. 58,5 m ü NN Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Metern über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

— Einfahrtsbereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Vorgartenbereich § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage

oE offene Erschließung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 § 9 Abs. 7 BauGB

— Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



GRZ: 0,45 und **Überschreitungsmöglichkeiten** (u.a. für die Flächen des Tiefgaragengeschosses) **auf 0,7**

Rechtsgrundlage - § 17 Abs. 2 BauNVO:

„Die Obergrenzen des Absatzes 1 (0,4 bei Allgemeinen Wohngebieten) können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“

Hinweis:

Grundsatz des BauGB - § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB:

„... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Bauleitplanung

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

**Maß der baulichen
Nutzung**

GRZ

Maximal zulässige
Gebäudehöhe



Stadt Ahrensburg

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“

Satzungsbeschluss



Bauleitplanung vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung Satzung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA/1** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO
- WA/2** Allgemeine Wohngebiete, s. Textfests. Nr. 1.1, 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,45 Grundflächenzahl GRZ
- ^{GHmax.} 58,5 m ü NN Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Metern über Normalnull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Vorgartenbereich § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:

- TGa Tiefgarage
- oE offene Erschließung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Stadt Ahrensburg
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 95 „Manhagener Allee 54, 56“
Satzungsbeschluss



Verschattungen der Nachbargrundstücke

Vorgebrachte
Bedenken

Einblickmöglichkeiten in Nachbargrundstücke

Zusammenfassung

Nicht – Berücksichtigung der Erhaltungs- und
Gestaltungssatzung

Vorhaben fügt sich nicht ein

Max. GRZ von 0.4 soll nicht überschritten werden

Vorhaben widerspricht dem § 15 BauNVO

Typische Gartenzonen des Villenviertels werden
aufgegeben

Wertminderung der Nachbargrundstücke