

STADT AHRENSBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 93 „OHLENDAMM“

FÜR DEN BEREICH AM OHLENDAMM, NÖRDLICH DER SCHNELLBAHNTRASSE UND
WESTLICH DES WALDEMAR-BONSELS-WEGS - FLUR 5, FLURSTÜCKE 293 BIS 299, 301,
548 TLW. UND 549

ENTWURF (§ 3 ABS.2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB)

STAND: MÄRZ 2014

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 Allgemeines Wohngebiet WA/3 (§ 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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Wohngebiet WA/1 (Flurstück 296) und in Teilen des Wohngebiets WA/2 (nur Flurstück 301) sind ebenerdige Stellplätze nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 3 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet **WA/1** 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 (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA/2** und **WA/3** 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 (Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

3. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESTZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Lärmschutz

Der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume ist durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 /11/ und zusätzlich schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.

3.2 Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist der anfallende Erdaushub in Augenschein zu nehmen (optisch und sensorisch) und gesondert zu entsorgen, da kleinräumige Bodenkontaminationen festgestellt worden sind. Hierbei ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn zu beteiligen. Bei Bau- oder Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere die Bestimmungen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) und der DIN 19731 zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die untere Abfallentsorgungsbehörde einzuschalten.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für festgesetzte Bäume zum Anpflanzen sowie innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte mittelkronige Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18/20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.

Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich festgesetzter und zu erhaltender Bäume unzulässig.

Bei dem festgesetzten Knick sind vorhandene Lücken durch Nachpflanzungen zu schließen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickergänzung“ ist ein neuer Knickwall anzulegen und eine Neuanpflanzung vorzunehmen, die auf Dauer zu erhalten ist.

4.2 Sonstige Maßnahmen und Nutzungsregelungen

Die Tiefgarage ist auf mindestens 50 % der Fläche mit einem mindestens 80 cm und auf mindestens 45 % der Fläche mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.

Alle zu entfernenden Bäume sind außerhalb der Vegetationszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu fällen.

Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA/1 sind Abrissarbeiten sowie Rodungs- und Fällarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Sollten während der Abrissarbeiten bzw. Rodungs- und Fällarbeiten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist ein Fledermaus-Experte zur Klärung weiterer Schutzmaßnahmen hinzuziehen.

5. ZUORDNUNG DER EINGRIFFE (§1a Abs. 3 BauGB)

5.1 Zuordnungsfestsetzung

Für den Ausgleich der Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet WA/1 wird folgendes Ökokonto eingerichtet. Gemarkung Bargteheide, Flur 10, Flurstück 7/7 und Flur 8, Flurstück 39/10 tlw.

Der Ausgleich für das Vorhaben „B-Plan Nr. 93 Ohlendamm“ wird in einer Größenordnung von 1.604 Ökopunkten zu Lasten des o.g. Ökokontos hergestellt und den Eingriffen, verursacht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93, zugeordnet. Der Ausgleich findet auf dem Flurstück 7/7 der Flur 10, Gemarkung Bargteheide statt.

Auf die Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung) vom 23. Juni 1998 wird hingewiesen.

HINWEISE

Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst (Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel) in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.