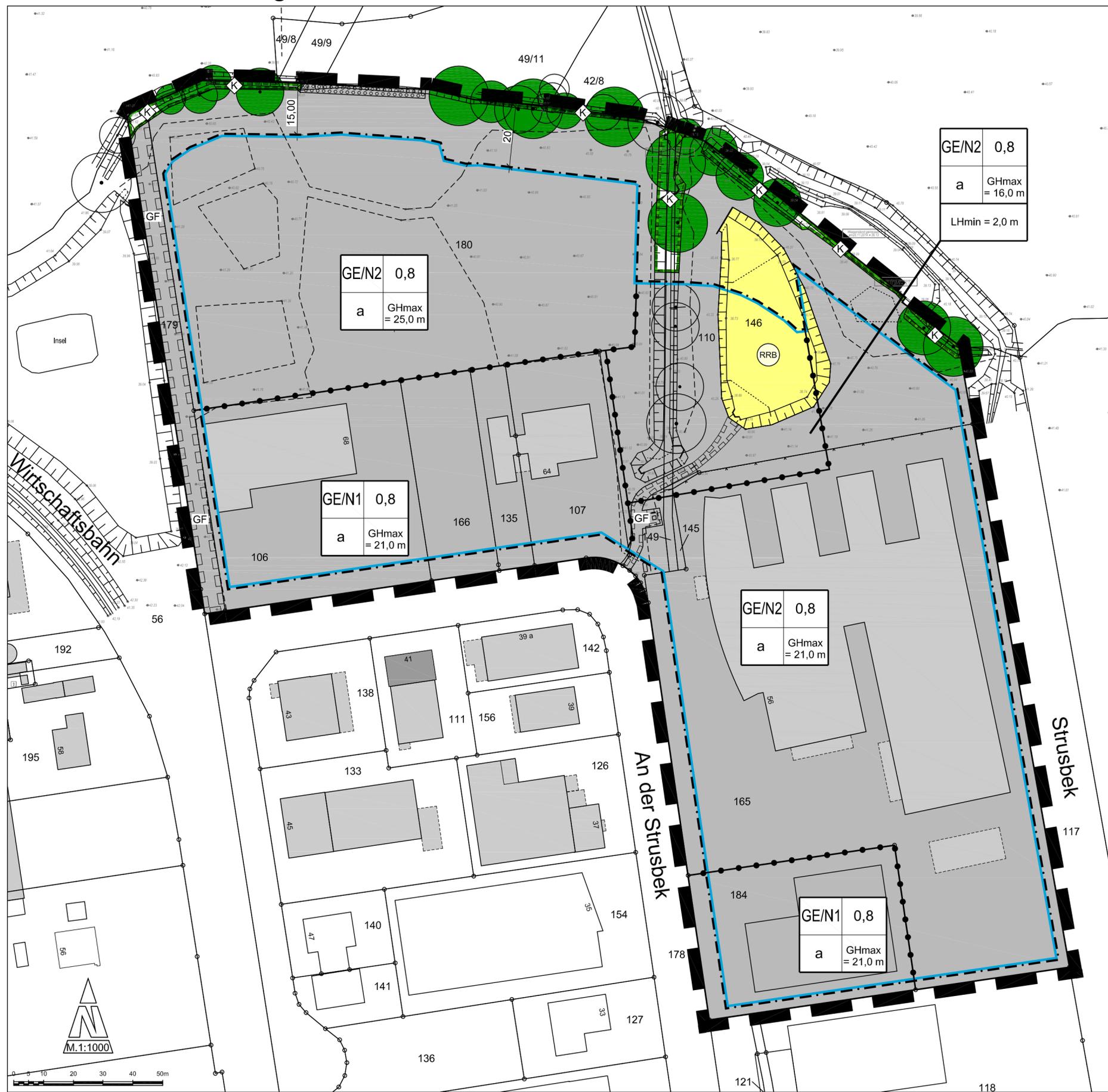


Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 97

für den Bereich nördlich und östlich der Straße An der Strusbek

Teil A: Planzeichnung

Vorentwurf



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE/N1** Gewerbegebiete N1, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 § 8 BauNVO
- GE/N2** Gewerbegebiete N2, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2 § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GHmax = 21,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern
- LHmin = 2,0 m lichte Höhe als Mindestmaß in Metern

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze**
- a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 3.1

Flächen für Versorgungsanlagen

- § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Zweckbestimmung:
 - RRB Regenrückhaltebecken

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 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung: Bäume** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

- Knick

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 97 § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Art bzw. Maß der baulichen Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
- GF Mit Geh-, Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtbetriebe Ahrensburg § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- 165 Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Bäume
- Böschung
- Bemassung in Metern

Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 97

für den Bereich nördlich und östlich der Straße An der Strusbek

Maßstab: 1 : 1.000

Vorentwurf



Juni 2015

STADT RAUM PLAN

Bernd Schürmann Wilhelmstraße 8 25524 Itzehoe

Tel.: 04821-7796421

mobil: 0170 - 5472332

Mail: stadtraumplan@gmx.de



Stadt Ahrensburg Bebauungsplan Nr. 97

Teil B - Textfestsetzungen

Stand: 08.06.2015 – Fassung für den Vorentwurf

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

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gemäß §1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N1 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise ist der Einzelhandel mit

- Autoteilen und Kraftfahrzeugen
- Möbeln
- Gartenbedarf
- Baubedarf
- Getränke
- und der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig.

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m² nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Gemäß §1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N2 Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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

Im Plangeltungsbereich sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von mind. 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Strusbek“ errichtet werden.

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

2.1 Maximal- Gebäudehöhen im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und entsprechende Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen GH max als Angaben in Metern festgesetzt. Bezugsebene ist die Höhe der bereits fertiggestellten Erschließungsstraße „An der Strusbek“ im Bereich, wo diese nach Westen abknickt (41,00 m ü NN).

Hochbaulicher Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc. überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Gewerbegebieten auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Flächen für Anpflanzungen Knickneuanlagen

Die Pflanzflächen sind in Form von Knickwällen mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzmaterial sind mind. einmal verschulte leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 2 Jahren.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für die Knicks

Carpinus betulus -	Hainbuche
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Frangula alnus -	Faulbaum
Prunus spinosa -	Schlehe
Pyrus communis -	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra -	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

4.2 Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Strusbek“

Entlang der Straßenbegrenzungslinie der Straße „An der Strusbek“ ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Traubeneichen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (jeweils als Hochstämme) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

4.3 Eingrünung der Stellplätze

Zur Eingrünung der Stellplätze ist, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. 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 Regelung gilt nicht für parkhäuser und Parkpaletten.

4.4 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die gem. Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

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

5.1 Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbenstrichen zu gestalten. Blinkende, farbwechselnde oder sich bewegende Lichtwerbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den nördlich und östlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

5.2 Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

5.3 Genehmigungspflichtigkeit aller Werbeanlagen

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

Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter Hinweise und Empfehlungen

a. 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.

b. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollen sich daher frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

c. Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

d. Empfehlungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.

Es dürfen keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden. Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

e. Oberbodenschutz

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschleifen und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden.

f. Oberflächenbefestigungen

Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

g. Empfohlene Artenauswahl

Artenauswahl für landschaftstypische Gehölzpflanzungen

Bäume:

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

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

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

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ilex aquifolium	Stechpalme*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	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 Artenauswahl mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

Empfohlene Artenauswahl für Fassadenbegrünungen

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis	weitere Waldreben-Arten und Sorten
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Lonicera	weitere Geißblatt-Arten und Sorten
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein