

Stand: 17. Dezember 2015 – Fassung für den Entwurf

## **Stadt Ahrensburg Bebauungsplan Nr. 97**

### **Teil B - Textfestsetzungen**

#### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Darüber hinaus dürfen Stellplätze nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße "An der Strusbek" errichtet werden, vgl. auch Textfestsetzung Nr.4.2.

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

### **2.1 Maximale Gebäudehöhen im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und entsprechende Bezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

In der Planzeichnung sind die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen GH max als Angaben in Metern über Normalhöhennull NHN festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc. geringfügig um bis zu 1,0 m überschritten werden.

### **2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen - lichte Höhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Im Bereich der innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leistungsrechte ist eine erdgeschossige Überbauung unzulässig. Hier sind lichte Höhen von mind. 3,5 m einzuhalten. Höhenbezugsebene hierfür ist jeweils die Oberkante des nächstgelegenen Fertigfußbodens - Erdgeschoß.

### **2.3 Überbauung des Beckens Ost - lichte Höhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Im Bereich des Regenrückhalte- / Regenklärbeckens im Osten, das für eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen vorgesehen ist, ist eine erdgeschossige Überbauung unzulässig. Hier sind lichte Höhen von mind. 2,5 m einzuhalten. Höhenbezugsebene hierfür ist jeweils die Oberkante des nächstgelegenen Fertigfußbodens - Erdgeschoß.

### **2.4 Bauliche Höhenbeschränkung im Bereich der Stromoberleitung**

Innerhalb des zeichnerischen festgelegten Ausschwingungsbereich der Stromoberleitung dürfen nur bauliche Anlagen errichtet werden, die eine maximale Gebäudehöhe von 52,5 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

### **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 - ergänzende Ortsrandeingrünung**

Der im Norden herzustellende Knickwall zur Schließung der Knicklücke ist landschaftsgerecht zweireihig mit Arten der Auswahlliste zu bepflanzen.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für die Knicks:

Betula pendula	-	Sandbirke
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 Mindestbreite mit Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon bleiben die Zufahrten und die Zugänge zu den Baugrundstücken.

Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen (Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

Die Grundstücksgrenzen zur Straße "An der Strusbek" sind zusätzlich mit Hecken einzugrünen. Die Anlage eines Zaunes, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke nicht überragt, ist zulässig.

#### **4.3 Eingrünung der Stellplätze**

Offene Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Auf je vier Stellplätze ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Baum (Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Regelung gilt nicht für Parkhäuser und Parkpaletten.

#### **4.4 Sonstige Grundstückseingrünungen**

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die außerhalb der Bebaubarkeit (gemäß festgesetzter GRZ) liegt, ist jeweils ein großkroniger Baum (Hochstamm, mind. 16 cm Stammumfang) zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die gem. Festsetzung Nr. 4.2 und 4.3 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden.

#### **4.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen und als geschützte Biotope dargestellten Knicks sowie die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu sichern, zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **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. Farbanstrichen zu gestalten. Blinkende, farbwechselnde oder sich bewegende Lichtwerbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den nördlich und östlich gelegenen Grün- und Außenbereichsflächen 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 Genehmigungsbedürftigkeit aller Werbeanlagen**

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

## Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

### Ausgleichszuordnung

für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für die Baufelder 1 bis 3 des Gewerbegebietes, für die Umbauflächen und –maßnahmen der Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf festgesetzten Grünflächen und für Umbauten an Gewässern die Kompensation außerhalb des Plangeltungsbereiches

- auf dem Flurstück 2/5 der Flur 2 der Gemarkung Siek in einem aufwertbaren Maß von rd. 18.289,2 m<sup>2</sup>,
- auf dem Flurstück 44/1 der Flur 2 der Gemarkung Siek in einem aufwertbaren Maß von 11.609,5 m<sup>2</sup>,
- auf dem Flurstück 22/1 der Flur 2 der Gemarkung Siek in einem aufwertbaren Maß von 15.442,00 m<sup>2</sup>

durch Nutzung und Entwicklung der jeweiligen gesamten Größe der Flurstücke sowie

- auf dem Flurstück 630 der Flur 2 der Gemarkung **Ahrensburg** in einem aufwertbaren Maß von rd. 5.867,4 m<sup>2</sup>
- abgelöst.  
a.

## sonstige Hinweise und Empfehlungen

### Hinweise zu möglichen archäologischen Funden

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 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.

### 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.

## **Hinweise zum Schutz von Biotopen**

Die nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope (Knicks) sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen.

## **Artenschutz**

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen, die Entnahme von vegetationstragenden Bodenoberflächen sowie der Umbau von Regenwasserbehandlungsanlagen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

## **Oberbodenschutz**

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

## **DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadtverwaltung (Fachdienst Bauen / Stadtplanung / Umwelt, Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg) während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **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.

## **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.

## **Empfohlene Artenauswahlliste**

Artenauswahlliste für landschaftstypische Gehölzpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	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

Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, sollte bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit \* markierten giftigen Gehölzarten verzichtet werden.

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

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