SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94

GEBIET BAHNHOFSTRASSE, WILHELMSTRASSE, LANDESSTRASSE 82 (ABSCHNITT WOLDENHORN)

TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — Sondergebiet "Wohnen/Einzelhandel/Dienstleistungen"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GF 10.000 m²	oberirdische Geschossfläche, als Höchstmaß
z.B. VI	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 51,5	Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhalt von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

GF 1 — Geh- und Fahrrecht (gem. textl. Festsetzungen)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

geplante Ein- und Ausfahrten

Vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 396 — Flurstücksbezeichnung

45,96 m — vorhandene Straßenoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)

HINWEISE

Durchführungsvertrag
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Bodeneingriffe
Im Plangebiet liegen keine konkreten Erkenntnisse zu altlastenverdächtigen Flächen vor. Sollten bei relevanten Bodeneingriffen Auffälligkeiten entdeckt werden, ist bei den weiteren Aushubarbeiten eine gutachterliche Begleitung und abfallrechtliche Analyse vorzusehen.

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen"
Das Sonstige Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" dient der Unterbringung von Wohnungen, Büros, Praxen und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsbetrieben.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen"
Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
im Untergeschoss:
- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im Erdgeschoss:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im 1. Obergeschoss:
- Wohnungen
- Geschäfts- und Büroräume
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Räume für freie Berufe, Arztpraxen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

im 2. – 6. Obergeschoss:
- Wohnungen
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen"
Im Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden, zentrenrelevanten und/ oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig:
Zentrenrelevante Sortimente:
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhen und Sportbekleidung)
- Bücher
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Uhren und Schmuck
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/ Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/ Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/ Zeitschriften

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Geschossfläche
Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen.
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

2.3 Höhenfestsetzung
Die festgesetzten Höhen beziegen sich auf Meter über Normalhöhennull.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen
Ausnahmsweise kann im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" die festgesetzte Gebäudehöhe durch das Bauteil Attika bis zu einer Höhe von 70,5 m an der Schnittstelle zum siebengeschossigen Gebäudeteil überschritten werden.

2.5 Höhenlage baulicher Anlagen
Ausnahmsweise kann im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) und durch Aufbauten für Technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn diese 1,5 m von der straßenseitigen Gebäude- bzw. Attikakante entfernt liegt.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.6 Ausschluss von Staffelgeschossen
Soweit der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.
(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen
Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" dürfen die Baugrenzen durch Vorsätzer ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden.
(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit "GF 1" bezeichneten Flächen sind mit ein Geh- und Fahrrecht (Geh- und Radweg) zugunsten der Allgemeinheit und zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 394 zu belasten.

5 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau zu treffen (passiver Schallschutz). Die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes hat nach den Vorgaben des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 15095, Stand 11.09.2015" der Firma LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, zu erfolgen. Von den im Bericht aufgeführten Maßnahmen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

6.1 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich von Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1. Nr. 25 b) BauGB)

6.2 Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen" sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).
(§ 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB)

7. Festsetzungen zu Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stelle der Leistung zulässig.

7.2 Die Werbeanlagen der Erdgeschossnutzungen sind oberhalb der Glasfassade im Bereich der klinkerähnlichen Fassade anzuordnen. Sie sind auf zwei Elemente je Mieteinheit zu begrenzen. Die einzelnen Elemente dürfen eine maximale Höhe von jeweils 0,8 m und eine maximale Breite von jeweils 8,0 m nicht überschreiten.

7.3 Innerhalb der erdgeschossigen Glasfassade sind Werbeschriftzüge in Form von Blindpanelen in einem untergeordneten Anteil der Fassade und einer maximalen Breite von jeweils 1,5 m bis zu der maximalen Höhe der Glasfassade zulässig.

7.4 Für die Nutzungen im 1. Obergeschoss sind im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) seitlich der Fenster mit einer maximalen Höhe des jeweiligen Fensters und einer maximalen Breite des Auslegers von 0,2 m zulässig. Die Ausladung darf maximal 0,5 m betragen. Die Anzahl ist auf ein Element je Mieteinheit zu begrenzen.

7.5 Die Beklebung der erdgeschossigen Glasfassade mit Werbung ist nur in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 0,25 m und einem Flächenanteil von maximal 10% der Fensterfläche zulässig, wenn auf weitere Fassadenwerbung verzichtet wird.

7.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie in grellen Farben.

8 Bindung an den Durchführungsvertrag

8.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet
(§ 12 Abs. 3a BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Ahrensburg vom 24.11.2014.

2. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGBund Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hat am 04.11.2014 im Rahmen einer öffentlichen Präsentation der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs stattgefunden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

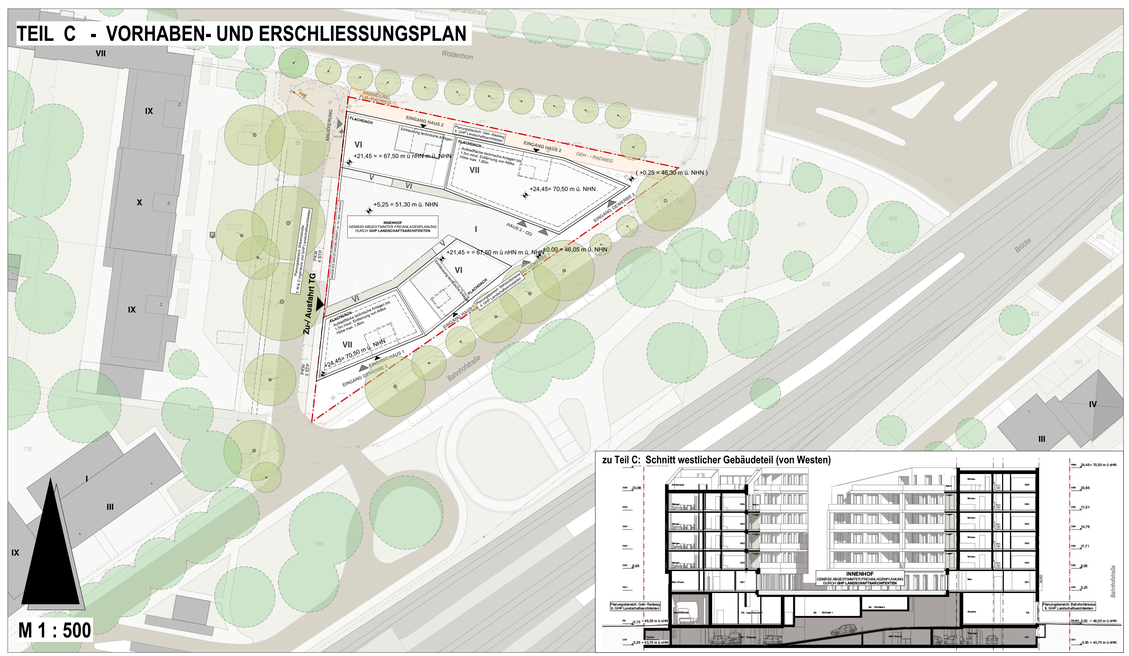
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ahrensburg, den
Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
L. S.
Michael Sarach
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 - Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL C - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



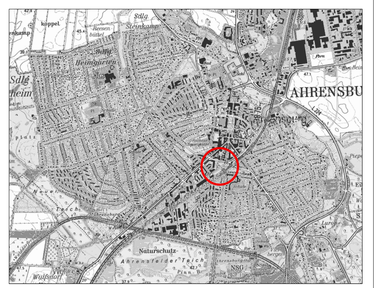
zu Teil C: Schnitt westlicher Gebäudeteil (von Westen)

zu Teil C: Schnitt westlicher Gebäudeteil (von Westen)

zu Teil C: Ansicht Wilhelmstraße (West)

zu Teil C: Ansicht L82, Abschnitt Woldenhorn (Nord)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94

GEBIET: BAHNHOFSTRASSE, WILHELMSTRASSE, LANDESSTRASSE 82 (ABSCHNITT WOLDENHORN)

VERFAHRENSSTAND NACH BauGB	○ § 2 (1)	○ § 3 (1)	● § 3 (2)	● § 4 (1+2)	○ § 4 (3)	○ § 10 (1)	○ § 10 (3)	○ § 13 ( )
ÄNDERUNGS-VERMERKE								

Büro:
claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39, 20099 Hamburg
fon: 040 - 28 40 34 - 0
fax: 040 - 28 05 43 43
mail@claussen-seggelke.de

Datum: 16. März 2016