

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 94

- Gebiet Bahnhofstraße, Wilhelmstraße, Landesstraße 82 (Abschnitt Woldenhorn) -

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Stand: 16.03.2016

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 UG:

- Tiefgaragen und Garagengeschosse
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

im EG:

- 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. OG:

- 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. OG:

- Wohnungen
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“

Im Sonstigen 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. Sportschuhe 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 beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull.

2.4 Höhe 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 Höhe 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 liegen.

(§ 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 Vordächer 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 einem 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 Erhaltungsbindungen (§ 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 Stätte der Leistung zulässig.
- 7.2 Die Hauptwerbeanlagen 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 Breite des jeweiligen Fensters und einer maximalen Tiefe 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 Lichtwerbung 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)