Stadt Ahrensburg Bebauungsplan Nr. 97

Teil B - Textfestsetzungen

Stand: Mai 2016 – Fassung für die Satzung

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.

Darüber hinaus dürfen Stellplätze nur in einem Abstand von mind. 5,0 m zur 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 Meter 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 Straße „An der Strusbek“

Entlang 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 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Regelung gilt nicht für Parkhäuser und Parkpaletten.

4.4 Sonstige Grundstückseingrünungen

Je 250 m² 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 m² 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.

4.6 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. 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 Flächen für die Landwirtschaft gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

Hinweise zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Ausgleichszuordnung

Für die durch die Satzung planungsrechtlich verursachten 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 m²,
- auf dem Flurstück 44/1 der Flur 2 der Gemarkung Siek in einem aufwertbaren Maß von 11.609,5 m²,

- auf dem Flurstück 22/1 der Flur 2 der Gemarkung Siek in einem aufwertbaren Maß von 15.442,00 m²

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 m²

abgelöst.

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 hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:

- diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
- die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
- der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen
- die nächstliegende Politeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
- die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

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 abzuschleppen 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 diesem Bebauungsplan 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:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia europaea</i>	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, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

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