

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94

GEBIET BAHNHOFSTRASSE, WILHELMSTRASSE, LANDESSTRASSE 82 (ABSCHNITT WOLDENHORN)



ZEICHNERKLÄRUNG

--- 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. V² Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 GH 51,5 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhen Null (ü. NHN), als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 Baugrenze

VERKEHRSLINIEN
 Straßenerkerfläche
 Straßbegrenzungslinie

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
 vorhandene Straßenoberfläche in Metern über Normalhöhen Null (ü. NHN)

SO WOHNEN/EINZELHANDEL/DIENSTLEISTUNGEN
 GRZ 0,8 GF 10.000 m²

HINWEISE

Durchführungsvertrag
 Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

DIN-Normen
 In den textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Norm DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Nov. 1989) Bezug genommen. Die DIN-Norm gilt in der angegebenen Fassung. Die verwendete DIN-Norm liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einmündigen zugänglich sind, gegenwärtig bei der Stadtverwaltung Ahrensburg, Fachbereich IV Stadtplanung/Bauen/Umweltschutz, Manfred-Samusch-Straße 5 in 22226 Ahrensburg, zur Einsicht bereit.

Bodeneingriffe
 Im Plangebiet liegen keine konkreten Erkenntnisse zu altlastverdrängten Flächen vor. Sollten bei relevanten Bodeneingriffen Auffälligkeiten entdeckt werden, ist bei den weiteren Ausarbeiten eine geotechnische Begleitung und altlastrechtliche Analyse vorzusehen.

TEIL B - TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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:
 • Teilgaragen und Garagenerschosse
 • 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)
- 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)
- 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 Treppenträume mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Höhenfestsetzung**
 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhen Null (m ü. NHN).
- Höhenlage baulicher Anlagen**
 Ausnahmsweise kann im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ die festgesetzte Gebäudehöhe durch das Bauland-Atlas bis zu einer Höhe von 70,5 m ü. NHN an der Schnittstelle zum stiebsgeschützigen Gebäudeteil überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Höhenlage baulicher Anlagen**
 Ausnahmsweise kann im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberführungen) 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)
- 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)
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 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)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 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.
- Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmmissionen aus Verkehr- und Gewerbellärm nach der DIN 4109 (Ausgabe 1989), Schallschutz im Hochbau zu treffen (passiver Schallschutz). Die Dimensionierung des erforderlichen Schallschutzes hat nach den Vorgaben des Gutachtens „Schallschutzliche Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Ahrensburg, Projektnummer 15009, Stand 11.08.2015“ der Firma LAIRM CONSULT GmbH, Bargheide, Kapitel 7, zu erfolgen. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelgutachten ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren und die sich aus dem Gutachten ergebenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen (erf. R_wres gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) nachgewiesen wird.
- Pflanz- und Erhaltungsabklärung (§ 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)
- Im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen“ sind Wegeflächen mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Festsetzungen zu Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stelle der Leistung zulässig.
- 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.**
- Innerhalb der erdgeschossigen Glasfassade sind Werbeschriftzüge in Form von Bildpaneelen in einem untergeordneten Anteil der Fassade und einer maximalen Breite von jeweils 1,5 m bis zu der maximalen Höhe der Glasfassade zulässig.**
- 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.**
- Die Bekleidung 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.**
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie in grellen Farben.**
- Bindung an den Durchführungsvertrag**
 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 (§ 12 Abs. 3a BauGB)

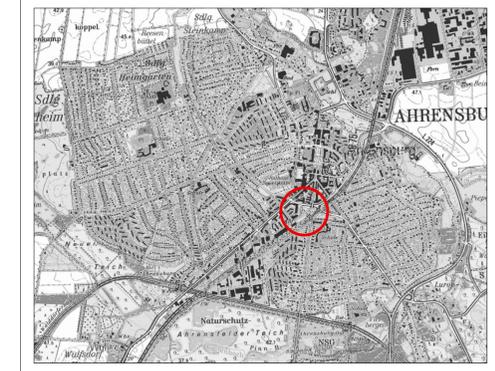
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Ahrensburg vom 24.11.2014.
- Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB erfolgt 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 § 20 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ortsbekannt gemacht.
- 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.
- Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.
- Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverwaltung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss geteilt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung 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 ortsbekannt gemacht 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 Sitzung ist mit dem am in Kraft getreten.

PRÄAMBEL

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



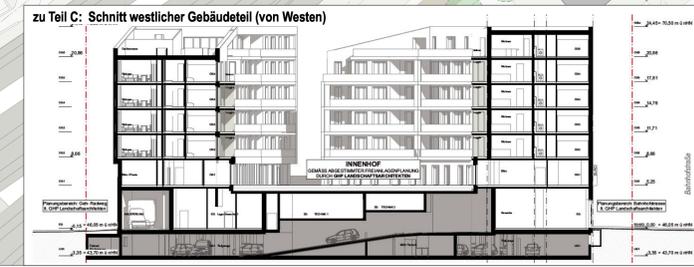
SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94

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

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB	§ 2(1)	§ 3(1)	§ 3(2)	§ 4(1)+2	§ 4(3)	§ 19(1)	§ 19(2)	§ 19(3)
ANFANGS-VERFAHREN								

Büro: stadtpen-seggelke claudenplaner
 Holzmarkt 39, 20099 Hamburg
 fon: 040 - 28 40 34 - 0
 fax: 040 - 28 05 43 43
 mail@stadtpen-seggelke.de
 Datum: 30. August 2016

TEIL C - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



zu Teil C: Ansicht Bahnhofstraße (Süd-Ost)



zu Teil C: Ansicht Wilhelmstraße (West)



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

