

Text (Teil B)

Stand: Ausfertigung, 05.07.2022

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

- 1.1** Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5 BauNVO)
- 1.2** Nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung sind allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 u. 19 BauNVO)

- 2.1** Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.2** Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils nächstgelegene gekennzeichnete Höhenbezugspunkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe beschreibt das Maß zwischen dem jeweiligen Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes, definiert als Oberkante der Attika bei Flachdächern und dem First bei geneigten Dächern.
- 2.3** Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete und technisch notwendige Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten und sonstige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unberücksichtigt.
- 2.4** Oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; die Länge der Gebäude darf 50 m je Gebäude überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Wintergärten und Treppenhäuser sowie dazugehörige Fahrstühle mit einer Breite von maximal 15,0 m je Bauteil ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1** Stellplätze sind nur als offene und nicht überdachte Stellplätze innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2** Garagen und Carports sind innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig, sofern sie durch Dachbegrünungen und von den Seiten durch Rankpflanzen begrünt werden.
- 5.3** Die Herstellung von Tiefgaragen ist zulässig, sofern sie mit mindestens 80 cm belebtem Boden überdeckt werden und sich der natürlichen Topographie anpassen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1** Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für FahrradfahrerInnen zu belasten.
- 6.2** Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2 ist mit Gehrechten für die Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie mit einem Fahrrecht für FahrradfahrerInnen und Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge zu belasten.

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- 7.1** Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
- 7.2** Anzupflanzende Bäume sind in offene Pflanzquartiere von mindestens 14 m² offene Fläche zu pflanzen.
- 7.3** Die festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sind an den Gebäuden zugewandten Seiten mit einer mindestens 1,20 Meter hohen, dichten Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.
- 7.4** Bäume, die einen Abstand von über 5,0 m zu baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen aufweisen, sind grundsätzlich zu erhalten; maßgeblich ist der Abstand zwischen der dem Gebäude zugewandten Stammseite und dem Gebäude in 1,30 m Baumhöhe.
- 7.5** Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume sind durch die jeweiligen GrundstückseigentümerInnen in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und zu schützen sowie bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen gleicher Art und Qualität auf demselben Grundstück zu ersetzen.
- 7.6** Feuerwehrumfahrten, Standflächen von Stellplatzanlagen sowie Wegeflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit ausreichend versickerungsfähige Böden vorhanden sind.
- 7.7** Die Flächen für Fahrradabstellplätze für Bewohner sind überdacht herzustellen; die Dachflächen sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 7.8** Als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen sind mindestens drei Fledermauskästen fachgerecht zu installieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein)

1 Dächer

- 1.1** Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad zulässig.
- 1.2** Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in anthrazit/schwarz zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.
- 1.3** Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in den Dachflächen sind zulässig.

2 Abfallsammelanlagen

Standorte für Müllsammelbehälter sind zu allen Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m errichtet werden.

PFLANZLISTE

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> i.S.	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> i.S.	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> i.S.	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Gleditschie
<i>Liquidambar styraciflua</i> i.S.	Amberbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Schein-Akazie
<i>Quercus</i>	Eiche
<i>Tilia cordata</i> i.S.	Winter-Linde
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde

HINWEISE

1 Baumschutz, Baumfällungen

Es gilt die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg. Gemäß der aktuellen Fassung dieser Satzung sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,90 m und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,20 m ersatzpflichtig. Hiervon ausgenommen sind Obstbäume, Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen und Fichten.

Notwendige Baumfällungen sind außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG)

2 Artenschutz

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG bezüglich Fledermäuse ist der Beginn von Bauarbeiten nur im Frühjahr (15.03. bis 30.04.) oder im Herbst (15.08. bis 30.09.) und mit einer biologischen Baubegleitung durchzuführen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ist zudem zu beachten, dass das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten ist.

Alle Maßnahmen sind nur in Abstimmung und mit schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3 Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.