

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 112 - „FEUERWACHE SÜD“

für das Gebiet südlich der Straße Brauner Hirsch und östlich der Straße Hagener Allee (Flurstück 226, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde) sowie für Teile der umliegenden Straßen Brauner Hirsch und Hagener Allee (Teile der Flurstücke 106 und 163/107, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde)

Teil A - Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

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

GR max. 5000m² Grundfläche in m² als Höchstmaß (siehe Teil B-Text, Nr. 3)
HbA max. 64m Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß (siehe Teil B-Text, Nr. 2)

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe Teil B-Text, Nr. 4)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Feuerwehr
(siehe Teil B-Text, Nr. 1)

Verkehrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: nicht motorisierter Individualverkehr, land- und forstwirtschaftlicher Verkehr

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt / Ausfahrt (Kfz-Verkehr)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsergänzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Teil B-Text, Nr. 7)

Anpflanzen; sonstige Bepflanzungen, hier: Krick

Erhaltung: Bäume

Erhaltung: Sonstige Bepflanzungen, hier: bestehender Krick

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksnummer

Bebauung, vorhanden

Böschung, vorhanden

Geländehöhepunkt, vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhen Null (NHN)

Pläniert vorhandener Einzelbaum, außerhalb des Plangebietes gelegen

Lage des Schnitts

Sichtdreieck

Bemassung in der Planzeichnung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandener Krick - gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 UNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
(§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

Zweckbestimmung:
Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Elektrische Hauptversorgungsleitung - unterschiedl. vorhanden



Teil A - Planzeichnung
M 1:500

Teil B - Text

FESTSETZUNGEN

1. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1 Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:
 - ein Feuerwehrgerätehaus
 - Bauvorhaben und Nutzungen, die der Ausbildung, Anwerbung und Bindung der Feuerwehr-Einsatzkräfte dienen (Insbesondere sind die Einrichtung eines Ausbildungs- und Versammlungsraumes mit Küche und Terrasse, eines Raumes für die Jugendfeuerwehr und eines Übungszumes zulässig.)

- 1.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind ergänzend auch anderen Gemeinbedarfszwecken dienende, deutlich untergeordnete Bauvorhaben und Nutzungen zulässig, sofern diese
 - zur besseren Ausnutzung vorhandener Bausubstanz beitragen und mit dem Hauptzweck der Anlage vereinbar sind (Insbesondere ist die Nutzung für sonstige Einrichtungen des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes zulässig, wie auch die Mithaltung des Ausbildungsprogramms der Feuerwehr mit Terrasse und der daran angeschlossenen Küche zu kulturellen, sozialen, sportlichen und / oder gesundheitlichen Zwecken.)

2. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 In der Planzeichnung sind die maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbAmax.) als Angaben in Metern über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.
- 2.2 Bezugsniveau für die Höhe der baulichen Anlagen ist bei einem geneigten Dach die Oberkante des Firstes. Bei Flachdächern ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante der Attika.
- 2.3 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbAmax.) können ausnahmsweise bis zu 3,0 m durch notwendige technische Aufbauten wie z. B. Stützmauern, Bewehrungsanlagen überschritten werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Bauutzungsverordnung.
- 2.4 Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen (HbAmax.) können ausnahmsweise bis zu 5,0 m durch einen Feuerwehr-Übungsraum überschritten werden (= max. 69 m über NHN).

3. Zulässige Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Bei der Berechnung der Grundfläche der Hauptartlage sind auch die Flächen des Einsatz- und Übungzofs, des Notstromaggregats und des Übungzums zu berücksichtigen.
- 3.2 Die zulässigen Grundfläche darf durch die Grünflächen von
 - 1. Gärten und Stellplätzen mit deren Zufahrten,
 - 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie
 - 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 6.000 m² überschritten werden.

4. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudeteile von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen der offenen Bauweise sind einzuhalten.

5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Es können Ausnahmen von der besonderen Zweckbestimmung nach Ermessen zugunsten der Anlieger*innen zugelassen werden -so z. B. für die Nutzer*innen des Modellfluggeländes oder für eine Notzufahrt der Feuerwehr.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Die Flächen der Sichtdreiecke sind von sich abblenden baulichen und technischen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Entfädungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Bäume dürfen innerhalb des Sichtdreiecks nicht gepflanz werden.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 4 BauGB)

7.1 Lichtmissionen

- 7.1.1 Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Es sind nur warmweiße Lampen bis max. 3.000 Kelvin zulässig.

7.1.2 Die Lichtleistung erfolgt ausschließlich in die Funktionsflächen, die aus betrieblichen Gründen künstlich beleuchtet werden müssen. Alle Lichtquellen sind so abzuschildern, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer*innen oder eine Abstrahlung in die Krickris nicht stattfindet.

7.1.3 Die Beleuchtung ist entsprechend des Bedarfs durch Bewegungsmelder oder (Teil- bzw.) Nachtschaltung zu steuern.

4. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a / b BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (innerhalb des Plangebiets)
8.1.1 Pflanzstellen sind mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen-matten zu befestigen, soweit betriebliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

8.1.2 Parallel zu den Krickris sind Krickschutzstreifen in einer Breite von mindestens 3 m anzulegen und als Versickerungsmulden auszubilden.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (außerhalb des Plangebiets)
...

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (außerhalb des Plangebiets)
...

8.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (außerhalb des Plangebiets)
...

HINWEISE

A. Hinweis zum Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Vorhabensbestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz europäischer Vogelarten sind die Bauaktivitäten, die Beseitigung von Gehölzen und Gebäudearbeiten nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen sind Gebäudearbeiten nur im Zeitraum 15. August bis 30. September durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf bewockte Quartiere und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

B. Hinweis zu den Krickris
Krickris sind in Sotterwipholstein als Biotop gesetzlich geschützt.
Krickris sind an aktuellen oder ehemaligen Grenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen oder zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft angelegt und mit vorwiegend heimischen Gehölzen, Gras- oder Krautfluren bewachsene Wälle mit oder ohne Überhälter. Krickris sind auch entsprechend Satz 1 angelegte Wälle ohne Gehölze und ein- oder mehrlagige Gehölzstreifen zu ebener Erde. Überhälter sind im Krick stehende Bäume mit einem Stammumfang von mindestens einem Meter gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden. (Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) vom 13.05.2019)
Bei Krickris ist das traditionelle Krickris alle 10 bis 15 Jahre in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar bei Erhalt der Überhälter und Enternen des Schnittgutes vom Krickwall eine zulässige Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahme. Das Fällen von Überhältern bis zu einem Stammumfang von zwei Metern gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden ist zulässig, sofern in dem auf den Stock gesetzten Abschnitt mindestens ein Überhälter je 40 bis 60 Meter Kricklänge erhalten bleibt. Ausgenommen hiervon sind

- 1. Bäume, die auf der Grundlage der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 48) in ihrer am 22. Februar 2009 getriebenen Fassung als nachwachsende Überhälter stehen gelassen oder neu angepflanzt wurden.
- 2. Bäume, die im baurechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch über eine Baumstützungszone geschützt oder in einem Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind und für deren Fällung keine Ausnahme oder Befreiung erstellt wurde sowie
- 3. Landschaftsbestimmende oder ortsbildende Bäume oder Baumgruppen.

Zulässig ist das seitliche Einkürzen der Krickgehölze senkrecht in einer Entfernung von einem Meter vom Krickwallfuß bis zu einer Höhe von vier Metern. Bei ebenen Pflanzungen ist ferner das Einkürzen oder Aufputzen unter Beachtung eines Mindestabstands von einem Meter vom Wurzelballen am Rand der Gehölzstreifen angefangenen Gehölze zulässig. Das Einkürzen ist höchstens drei Jahre nach dem „Juli-Dezemberzeitraum“ und danach nur in mindestens dreijährigen Abständen zulässig. Zulässig ist die fachgerechte Pflege der Krickwallflächen im Zeitraum vom 15. November bis einschließlich des letzten Tages des Monats Februar.“ (§ 21 Abs. 4 UNatSchG)
Auf Ackerflächen an Krickris darf ein 50 cm breiter Schutzstreifen, gemessen ab dem Krickwallfuß, nicht ackerbaulich genutzt, mit Kulturpflanzen eingestrichelt oder bestellt, gedüngt oder mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Die Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen und krautigen Pflanzen sowie die planmäßige Nutzung des Schutzstreifens sind unzulässig.“ (§ 21 Abs. 5 UNatSchG)

C. Hinweis zum Denkmalschutz
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter und die Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten ist zu erfolgen, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung entfällt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. (§ 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz)
Kulturdenkmale können beweglich oder unbeweglich sein. Sie sind insbesondere Baudenkmale, archäologische Denkmale und Grunddenkmale. Hierzu gehören auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Zeugnisse pflanzlichen und tierischen Lebens.

D. Hinweis zu den Kampftriften
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausstattungsgegenständen kommt. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von ihnen ausgehen kann, dürfen sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

E. Einsichtnahme von Vorschriften
Die DIN-Vorschriften 4109 - Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) und DIN 14092 - Teil 1 und Teil 3 (Juni 2024) können während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Ahrensburg eingesehen werden.

F. Kartengrundlage
Als Kartengrundlage dient ein vom Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth erstellter Lagesplan vom 21.01.2024. Die Lage der Gebäude und der Flurstücksgrenzen wurden aus den amtlichen ALKIS-Daten (© GeoBasis-DE/LVermGeo SH, www.LVermGeoSH.sachsenwahlkreis-ahrensburg.de) in digitaler Form übernommen und vor Ort überprüft. Für die absolute Lage wird keine Gewähr übernommen.

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

Örtlich bestellter Vermessungsingenieur/in

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

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

Bürgermeister/in

...

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

Bürgermeister/in

...

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... (vom ... bis ... durch Aushang) öffentlich bekannt 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswahlmöglichkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Ahrensburg, den

Bürgermeister/in

...

Aufenthaltsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Ahrensburg übereinstimmt. Auf Anfrage beim Fundort 112 - Stadtplanung und Bauaufsicht - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.
Ahrensburg, den

Bürgermeister/in

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

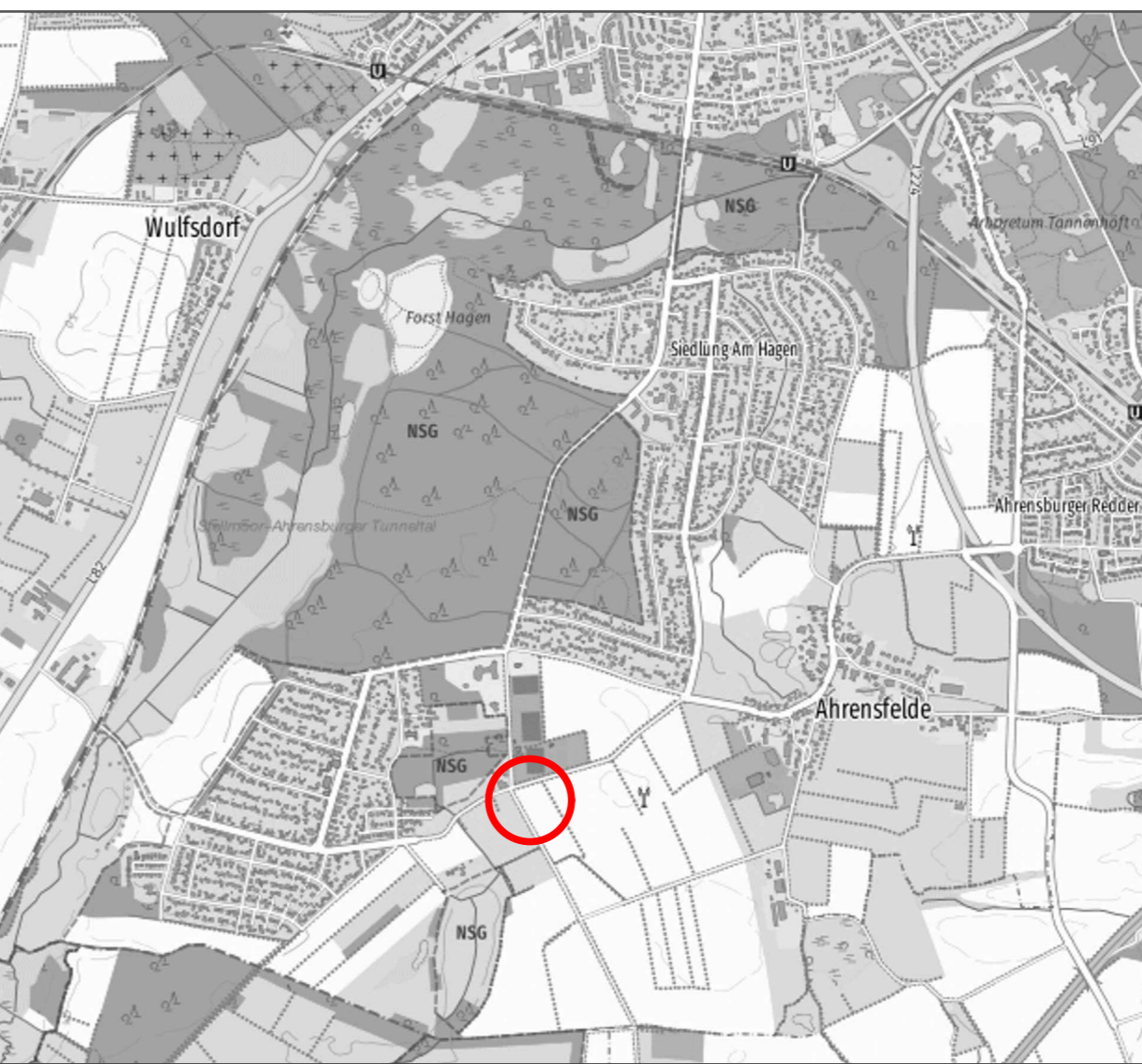
...

...

...

...

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 112

für das Gebiet südlich der Straße Brauner Hirsch und östlich der Straße Hagener Allee (Flurstück 226, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde) sowie für Teile der umliegenden Straßen Brauner Hirsch und Hagener Allee (Teile der Flurstücke 106 und 163/107, Flur 5, Gemarkung Ahrensfelde)

Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

DRUCK AM 28.05.2026 Variante 2

KOORDINATENSYSTEM: UTM

STADT AHRENSBURG DER BÜRGERMEISTER / FDJ 21. STADTPLANUNG UND BAUAUFSICHT