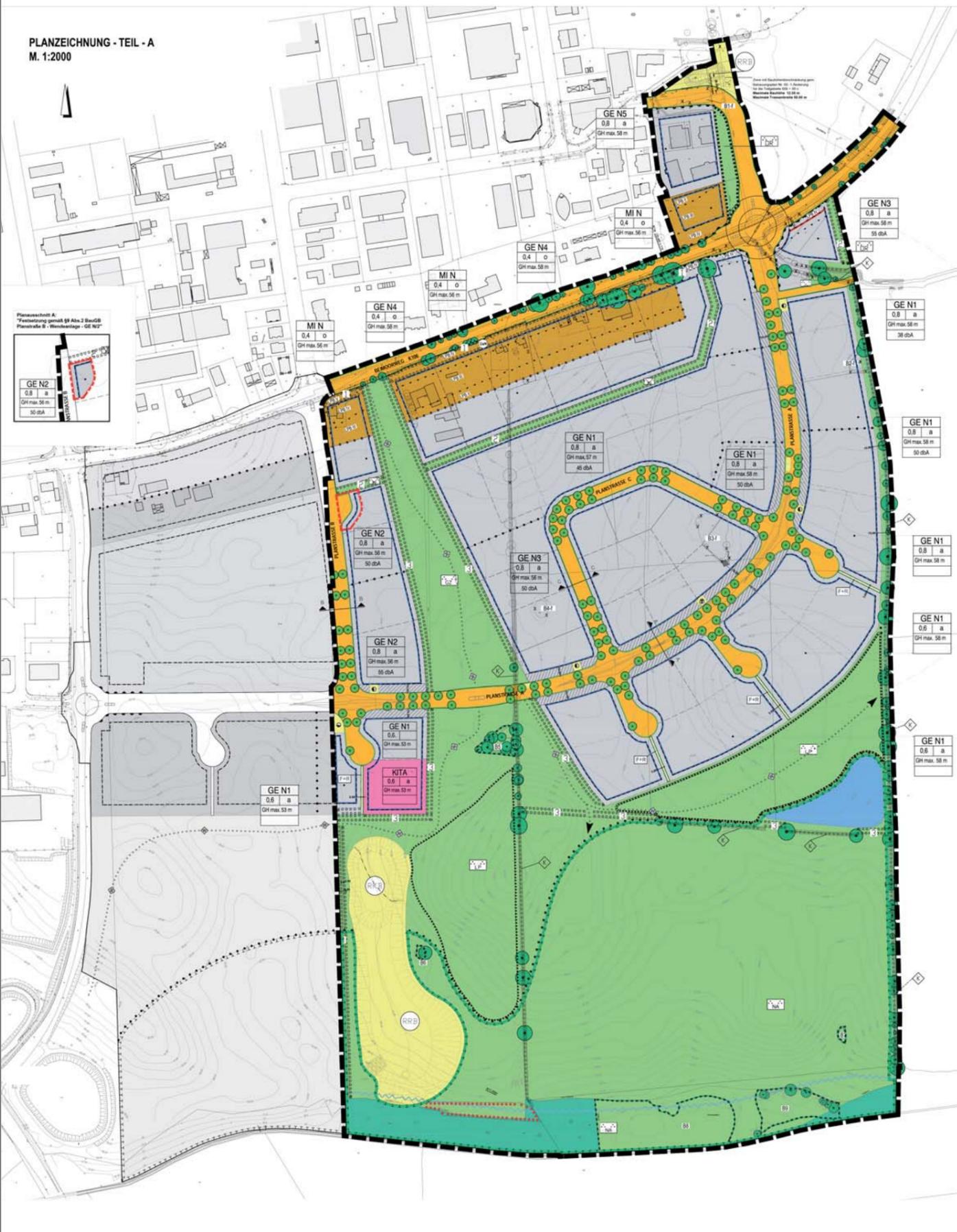


# Planfassung (ohne Maßstab)



# Wichtige Planzeichen (Auszug aus der Planzeichenlegende)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**MIN** Mischgebiete mit Nutzungsbeschränkung (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.1) und 1.6) (§ 6 BauNVO)

**GE N...** Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung:  
GE N1 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2) und 1.6) GE N2 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.3) und 1.6)  
GE N3 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2) und 1.6) GE N4 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.4) und 1.6)  
GE N5 (vgl. Textfestsetzung Nr. 1.2) und 1.6) (§ 8 BauNVO)

Flächen in denen die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig ist (§ 14 Abs 1 S. 3 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl  
GH max. 58 m maximale Gebäuhöhe über NHN

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

o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Baulinie

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

**KITA** Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Öffentliche Grünflächen  
Zweckbestimmung:  
Parkanlage  
Grünzug  
Landschaftspark  
Naturnaher Auebereich  
Ortsrandeingerünung  
Baugebietseingerünung

**Planungen, Nutzungsregelungen, 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

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

Neuanlage Teich (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.6)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung:  
1 Eingrünung entlang des Beimoorweges (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.3)  
2 Eingrünung der Gewerbegebiete (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.4)  
3 Knickneuanlagen (vgl. Textfestsetzung Nr. 5.5)

Anpflanzen: Bäume  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**  
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Flächen für Wald

**Sonstige Planzeichen**

TF 4 55dB max. zulässige Emissionskontingente LEK nachts

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**Füllschema der Nutzungsschablone**

GE N2	Art der baulichen Nutzung
0,8 a	Grundflächenzahl (GRZ) a = abweichende Bauweise o = offene Bauweise
GH max 58m	max. zulässige Gebäudehöhe ü. NHN
TF 4 55dB A	max. zulässige Emissionskontingente LEK nachts

# Ziele und Zwecke der Planung

- Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Gewerbebestandes
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes Ahrensburg
- Schaffung eines ausgeglichenen Angebots von Arbeitsplätzen und Wohnstandorten

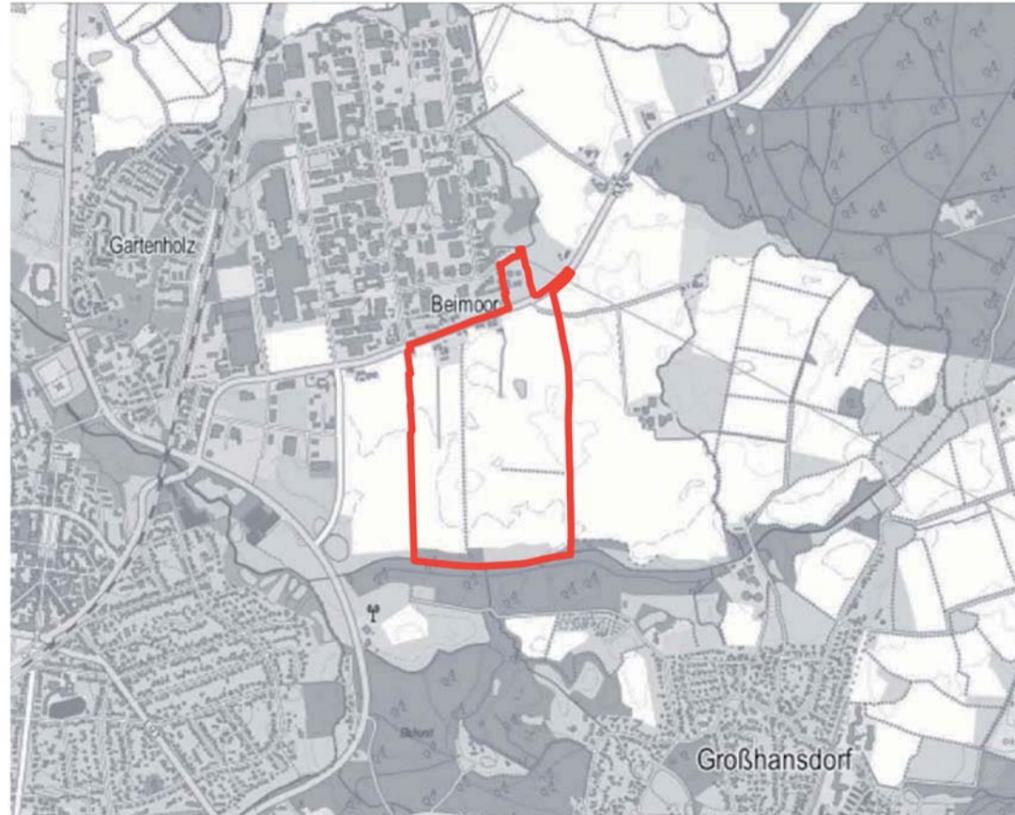
# Bebauungsplan Nr. 88 b

für den Bereich südlich des Beimoorweges zwischen der Kreuzung Kurt-Fischer Straße und dem Ortsausgang, südlich begrenzt durch die Aue

STADT AHRENSBURG  
- DER BÜRGERMEISTER -  
FD IV.2 - Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt

**Ansprechpartner:** Andreas Schneider, Tel.: 77-295,  
Email: andreas.schneider@ahrensburg.de

# Lageplan



## Textliche Festsetzungen

① textl. Festsetzungen sind nicht abschließend aufgeführt, vollständige Fassung bei der Stadt Ahrensburg erhältlich

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Mischgebiet MI/N

##### Zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb der Lärmpegelbereich II und III
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V

##### Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

#### 1.2 Gewerbegebiete GE/N1, GE/N3 und GE/N5

##### 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 m<sup>2</sup> 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

(...) ①

### 1.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

In den festgesetzten Gewerbegebieten und gem. der Festsetzung Nr. 1.1 auch in den festgesetzten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

### 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### 1.6.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten LEK nachts

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (mit Ausnahme des Gewerbegebiets GE/N5) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (angegeben in dbA) nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

(...) ①

### 1.8 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Im Plangeltungsbereich sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) in einer Mindestdiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Maximal- Gebäudehöhen im Geltungsbereich

In der Planzeichnung sind die maximalen Gebäudehöhen GH max als Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

#### 2.2 Mindest – Gebäudehöhen im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N3

Die Mindest – Gebäudehöhe beträgt im Gewerbegebiet GE/N3 10,00 m für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnfunktion.

Bezugsebene hierfür ist die Oberkante des Fertigfußbo-

dens des Erdgeschosses des Gebäudes oder des Gebäudeteils.

Bezugspunkt für die Mindesthöhe eines Gebäudes oder Gebäudeteils ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes. Die festgesetzte Mindest - Gebäudehöhe kann ausnahmsweise bei Nebenanlagen bzw. untergeordneten baulichen Anlagen mit Nebennutzungen unterschritten werden.

(...) ①

### 4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 4.1 Grundstückseinfahrten und –ausfahrten

In den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten ist je Grundstück nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig.

(...) ①

### 5.7 Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Traubeneichen bzw. im Bereich des Sondergebietes wahlweise auch Platanen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (jeweils als Hochstämme) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

### 5.8 Eingrünung der Stellplätze

Zur Eingrünung der Stellplätze ist, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Ausstellungsflächen von Autohäusern und Parkplätze im Sondergebiet sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

### 5.9 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die gem. Festsetzung Nr. 5.7 und 5.8 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

# Ihre Neue Adresse in Ahrensburg

## Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ahrensburg treffen hervorragende Standortfaktoren auf ein lebendiges Ambiente, dies sind perfekte Rahmenbedingungen für eine Ansiedlung in Ahrensburg.

In diesem Infoblatt möchten wir Sie mit einigen Auszügen aus dem Bebauungsplan Nr. 88 b vertraut machen. Der Bebauungsplan ist Grundlage der planungsrechtlichen Genehmigung Ihres Projektes und muss bei dessen Planung sorgfältig geprüft und beachtet werden.

Ich stehe ich Ihnen jederzeit gerne für eine Beratung zur Verfügung.

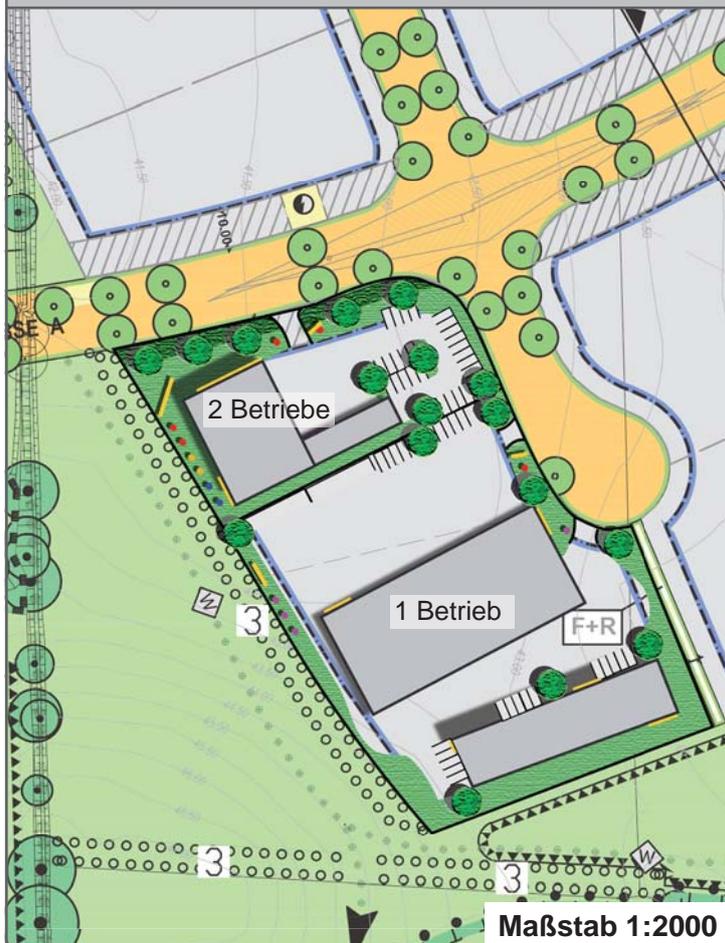
Willkommen in Ahrensburg,

*Christiane Link*

Christiane Link  
Wirtschaftsförderung

Christiane Link,  
Stabstelle Wirtschaftsförderung,  
Tel: 77166,  
christiane.link@ahrensburg.de

# Beispiel eines Lageplans Städtebauliche Qualität im B-Plan



# Beispiel eines Lageplans Städtebauliche Qualität im B-Plan

Die Stadt Ahrensburg hat sich das Ziel gesetzt, gemeinsam mit Ihnen ein Gewerbegebiet mit hoher städtebaulicher Qualität zu entwickeln.

Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans stellen ein angenehmes Arbeitsklima und eine hohe Attraktivität des Standorts sicher.

Wichtige Elemente der Qualitätssicherung zeigen wir im Folgenden anhand eines fiktiven Beispiels für die Nutzung zweier Grundstücke.



**Festsetzung 7.2:**  
Werbeanlagen entlang der Straßenverkehrsflächen nur ausnahmsweise zulässig

**Festsetzung 1.8:**  
Mindestabstand für Stellplätze zur Planstraße A

**Festsetzung 5.7:**  
Pflanzgebote entlang der Planstraße A

**Festsetzung 1.8:**  
Mindestabstand für Stellplätze zu Grundstücksgrenzen

**Festsetzung 4.1:**  
getrennte Ein- und Ausfahrt ausnahmsweise zulässig

**Festsetzung 7.3:**  
Maximal eine freistehende Werbeanlage pro Grundstück und 3 Fahnen pro Betrieb zulässig

**Festsetzung 5.8:**  
Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

**Festsetzung 5.11:**  
Keine Leuchtwerbung in Richtung öffentlicher Grünfläche und Mischgebiet

# Textliche Festsetzungen

## 5.11 Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den südlich gelegenen Grünflächen oder zu den nördlich gelegenen Mischgebieten gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

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.

(...) ①

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### 7.1 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.

### 7.2 Werbeanlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in einem Grundstücksstreifen von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von max. 10,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt errichtet werden. Werbeanlagen dürfen hier eine Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtbereich) nicht überschreiten. Zulässig sind hier je Zufahrt max. ein Werbeschild mit einer Größe von 1,5 m x 2,5 m sowie max. 2 Fahnenstangen.

### 7.3 Werbeanlagen in den sonstigen Grundstücksbereichen

In den sonstigen Grundstücksbereichen sind Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von maximal 40 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage darf insgesamt 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

# Textliche Festsetzungen

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen und sonstigen Werbeanlagen darf die maximale auf dem Grundstück realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Regelungen für freistehende Werbeanlagen gelten nicht für Fahnenstangen. Je Betrieb sind in den sonstigen Grundstücksbereichen bis zu drei Fahnenstangen mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtbereich).