

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 „Bogenstraße“

### Textliche Festsetzungen

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des Urbanen Gebietes (MU) sind die nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässigen Wohngebäude sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.2 Im MU sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Ahrensburger Liste“ zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/ Zeitschriften

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Sportgroßgeräte
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

1.3 Im MU sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.4 Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

1.5 Im MU sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des MU ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
- 2.2 In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,5 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- 2.3 Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, sind auf einer Fläche von maximal 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m ausnahmsweise auch über der festgesetzten Zahl der Gebäudehöhe zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aufbauten, deren Einhausungen und Technikgeschosse sind mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.

## **3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des MU gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von mindestens 80 Metern einzuhalten. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gem. LBO gelten weiterhin.

## **4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

- 4.1 Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – zulässig.
- 4.2 Ausnahmsweise können unterirdische Abstell-, Lager- und Technikräume außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

## **5 Geh- und Fahrrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 Geringfügige Abweichungen von der Lage der mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen können zugelassen werden.

## **6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 6.1 In dem mit „Teilgebiet 1“ bezeichneten Bereich des MU sind die Außenbauteile mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des

Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 von mindestens 35 dB (Büronutzung) auszuführen.

## 6.2 In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU

a) ist entlang der mit „(A)“ bezeichneten Fassaden, die sich in einem Abstand von bis zu 60 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass 0,5 m vor der Mitte eines für die Belüftung zu öffnenden Fensterteils von Schlaf- und Übernachtungsräumen der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht gem. TA Lärm eingehalten wird. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

b) sind entlang der mit „(B)“ bezeichneten Fassaden die Außenbauteile mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 von mindestens 40 dB (Wohnnutzung) auszuführen.

c) sind entlang der mit „(C)“ bezeichneten Fassaden die Außenbauteile mit einem gesamten Bau-Schalldämmmaß gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1 von mindestens 35 dB (Wohnnutzung) auszuführen.

d) sind Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer mit geeigneten technischen Maßnahmen zur schallgedämmten Belüftung auszustatten, sodass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht gem. der DIN18005 eingehalten wird.

6.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 6.1 und 6.2 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind oder wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 In dem mit "Teilgebiet 2" bezeichneten Bereich des MU sind Dächer von Gebäuden als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen.

7.2 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Sie dürfen je Einheit eine Flächengröße von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Größe einzelner Werbeanlagen darf 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

7.3 Auskragende Werbeanlagen, reflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig.

## **II Grünordnerische Festsetzungen**

### **1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

- 1.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Der Schutzbereich der mit (a) bezeichneten Eiche ist mit einem festen Bauzaun abzugrenzen.
- 1.2 Bei baubedingten Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 1.3 Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,5 m breiten Schutzstreifens sowie in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzfläche“ sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig.
- 1.4 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

### **2 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**

- 2.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.
- 2.2 Innerhalb der öffentlichen Parkplätze sind insgesamt 6 Bäume anzupflanzen.
- 2.3 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 2.4 In dem mit „Teilgebiet 2“ bezeichneten Bereich des MU sind Einfriedungen des Gebäudes zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die Zäune in Richtung der festgesetzten Baugrenzen integriert sein können, zulässig. Die Höhe der Zäune darf die Höhe der Hecken nicht überschreiten.
- 2.5 Im MU sind insgesamt 9 Bäume anzupflanzen und zu erhalten.

- 2.6 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe folgende Pflanzenliste):

Einzelbäume auf Parkplätzen gem. Festsetzung 2.2

standortgerechte, mittelkronige Laubbaumarten  
Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

Einzelbäume im MU gem. Festsetzung 2.5

Obstbäume in regionalen Sorten  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Hecken im MU gem. Festsetzung 2.4

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm  
3-4 Pflanzen pro laufendem Meter

- 2.7 Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,5 m bzw. mindestens 0,8 m für Baum- oder Großstrauchpflanzungen zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für Zuwegungen, Terrassenbereiche, Feuerwehraufstellflächen und Wasserableitungen können zugelassen werden.
- 2.8 Die zukünftige Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 2.9 Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen abzupflanzen.
- 2.10 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf drei Seiten mit Hecken einzugrünen. Die zu dem öffentlichen Verkehrsraum und zu den Gehwegen mit allgemeinem Nutzungsrecht hin ausgerichteten Seiten sind mit Hecken einzugrünen.
- 2.11 Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Energiegewinnung - dienen. Ihr Anteil darf 40 % der Dachfläche nicht überschreiten.

### **3 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

- 3.1 Oberirdische Parkplätze und Stellplätze, Zuwegungen, Terrassenbereiche, Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau,

Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind außerhalb von Tiefgaragenflächen nicht zulässig.

- 3.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 3.3 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.