

**SATZUNG DER STADT AHRENSBURG über  
den Bebauungsplan NR:26**

GELÄNDE ZWISCHEN HAGENER ALLEE, RONDEEL,  
MANHAGENER ALLEE UND NORDWESTLICHER  
BEGRENZUNG DER GEPLANTEN TIEFSTRASSE



# Text Teil B

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß im MK-Gebiet Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Vergnügungsstätten (Spielhallen) gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen sind.
2. Nach § 7 Abs. 4 BauNVO sind auf den mit **A** bezeichneten Grundstücken Hagener Allee 7–13 und Manhagener Allee 10–14 oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Im übrigen sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
3. Die Höchstgrenzen der zulässigen Traufhöhen **3,00 m** beträgt bei 3geschossigen Satteldachhäusern 7,50 m, die zulässige Firsthöhe 13,80 m; bei Zeldachgebäuden beträgt die zulässige Traufhöhe 9,50 m, die zulässige Firsthöhe 14,00 m. (Bezugshöhe: Ok. Mitte Straße bzw. Ok. öffentlicher Fußweg bezogen auf die Grundstücksmitte.)
4. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen für den gesamten Geltungsbereich nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
5. Das Gebäude Rondeel 9 und das angrenzende Gebäude Manhagener Allee 2 soll nach § 39 h Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 1 und 2 Bundesbaugesetz erhalten bleiben.  
Zur Wahrung und Erneuerung der für das Erscheinungsbild Ahrensburgs typischen Stadthäuser und ihrer Umgebung bedürfen Abbrüche, Umbauten und Änderungen für die vorgenannten Gebäude der Genehmigung nach § 39 h BBauG.  
Die Festsetzung erstreckt sich auf die stadtbildprägenden Merkmale wie Fassade, Dach, Türen, Fenster und Gesimse.
6. Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, soweit erhöht werden, wie dies innerhalb der Baugrenzen und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse möglich ist (§ 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung).  
Eine Erhöhung der Geschoßflächen, die sich aus Tiefgaragenflächen unterhalb öffentlicher Flächen ergeben, ist nicht zulässig.
7. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Mutterboden abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Für die Tiefgaragenflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sind Pflanzgruben sowie Bewässerungsleitungen für Bäume vorzusehen.
8. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz)

Im Geltungsbereich handelt es sich um Kerngebiete, für die in der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" folgende Planungsrichtpegel angegeben sind (Mitteilungspegel Lm):

Tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) Lm = 65 dB (A)  
Nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) Lm = 50 dB (A)

- 8.1 Im Bereich der Verkehrswege der Manhagener Allee / Rondeel, Hagener Allee und der geplanten Tiefstraße parallel zur Eisenbahn sind, wie in der folgenden Tabelle aufgeführt, im einzelnen folgende bewertete Schalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten:

Geltungsbereich	Wohnräume		Büroräume	
	Außenwände und Dächer	Fenster	Außenwände und Dächer	Fenster
Hagener Allee Manhagener Allee Rondeel	R' <sub>w</sub> = 45 dB	R <sub>w</sub> = 40 dB	R' <sub>w</sub> = 35 dB	R <sub>w</sub> = 35 dB
geplante Tiefstraße	R' <sub>w</sub> = 50 dB	R <sub>w</sub> = 45 dB	R' <sub>w</sub> = 40 dB	R <sub>w</sub> = 40 dB
Innenbereich	R' <sub>w</sub> = 40 dB	R <sub>w</sub> = 40 dB	R' <sub>w</sub> = 30 dB	R <sub>w</sub> = 30 dB

An die Bauteile der Gebäude Stirnseiten werden die gleichen Anforderungen wie an die Bauteile der Gebäudefronten gestellt.

Beträgt die Fensterfläche mehr als 60 % der Außenwandfläche, dann sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an die Außenwände zu stellen.

## 8.2 Konstruktionsmerkmale geeigneter Bauteile

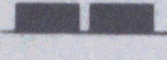
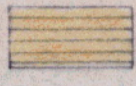


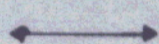


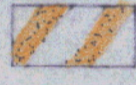



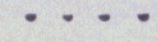


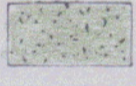


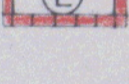
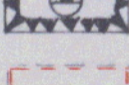

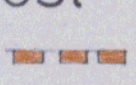
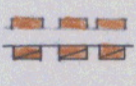
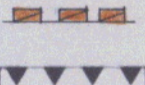
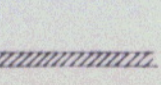

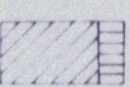
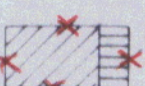
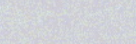

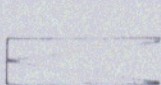

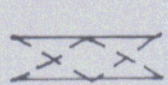

Es sind nur solche Konstruktionen zulässig, die hinsichtlich ihrer Flächenmasse oder ihres Aufbaues die in der obigen Tabelle angegebenen Schalldämmmaße gewährleisten (bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w</sub> bzw. R<sub>w</sub> für Außenwände, Dächer und Fenster).

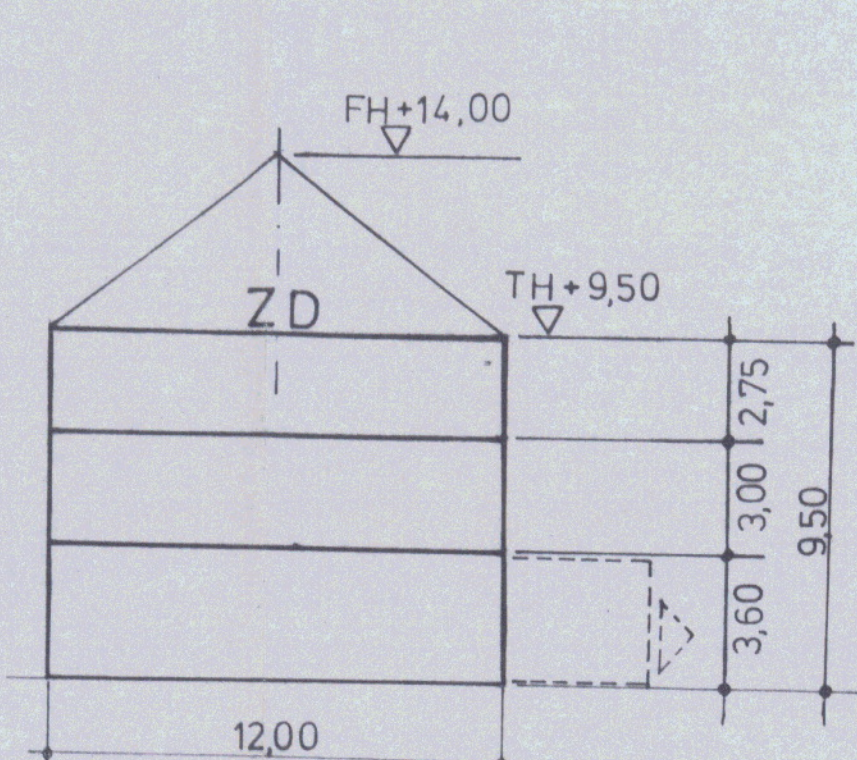
Die Rahmen müssen mit geeigneten, dauerelastischen Dichtungsprofilen versehen sein, die einzelnen Glasscheiben sollen unterschiedlich dick gewählt werden. Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern. Es wird vorgeschrieben, sich die Einhaltung der bewerteten Schalldämmmaße im Bauwerk von der Herstellerfirma garantieren zu lassen.

- 8.3 Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nur auf der den Hauptverkehrswegen abgewandten Gebäudeseite anzuprdnen.
- 8.4 Bei der Erhaltung von Gebäuden nach § 39 h BBauG sind Ausnahmen von den Schallschutzfestsetzungen zulässig, wenn dies unumgänglich ist.
9. Die Zwischenbauteile auf den mit **B** bezeichneten Grundstücken Hagener Allee 7–15 sind verglast auszubilden.



# Festsetzungen

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26	§ 9 Abs. 7 BBauG
	<u>DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 1 Abs. 1 bis 3 BauNVO
<b>MK</b>	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	<u>DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
LH=3.50	Lichte Höhe	
LW=3.00	Lichte Weite	
0,45	Grundflächenzahl	
<b>(1,1)</b>	Geschoßflächenzahl	
	Höhe baulicher Anlagen	
TH +6,0	Traufhöhe als Höchstgrenze über Gehweg	
	<u>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DEREN ZWECKBESTIMMUNG</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	Elektrizität (Trafostation)	
	<u>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO
<b>g</b>	Geschlossene Bauweise	
	Baugrenze	
<b>SD</b>	Satteldach	
<b>FD</b>	Flachdach	
<b>ZD</b>	Zeldach	
	Hauptfirstrichtung	
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BBauG
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>P</b>	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>VBZ</b> 	verkehrsberuh.Zone /Fußgängerzone	
 	Einfahrt /Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
	<u>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
	Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
	Die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
	<u>GRÜNFLÄCHEN</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Parkanlagen	
	Spielplatz	
	Umgrenzung von Erhaltungs-bereichen	§ 39h Abs1 BBauG
	<u>SONSTIGE PLANZEICHEN</u>	
	Flächen für Aufschüttungen	§ 9 Abs.1 Nr.17 BBauG
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG
<b>St, Ga</b> <b>GTGa</b> <b>GSt</b>	Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftstiefgarage, Gemeinschaftsstellplätze	
	Geh- und Leitungsrecht (Begünstigte: Stadt Ahrensburg Schleswag)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	Geh-Fahr- und Leitungsrecht (Begünstigte: Stadt Ahrensburg, Schleswag, Flurstücke 378, 359, 106)	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
	Stützmauer	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	<u>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</u>	
	vorhandene bauliche Anlage	
	fortfallende bauliche Anlage	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
116	Flurstücksbezeichnung	
	fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Rampe	
	Brunnenanlage	
	Arkade	
	Dachform	
	G Gehweg	
	F Fahrbahn	
	P Parkstreifen	
	B Bauminsel	
	R Radweg	
	<b>A</b> Siehe Ziff. 2 Text (Teil B)	
	<b>B</b> Siehe Ziff. 9 Text (Teil B)	





# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 9.5.1983. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 3.6.1983 erfolgt.

Ahrensburg, den 3.6.83

(Samusch)  
Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am 8.6.1983 durchgeführt worden.

Ahrensburg, den 8.6.1983

(Samusch)  
Bürgermeister



3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.5.1984 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahrensburg, den 28.5.84

(Samusch)  
Bürgermeister



4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11.2.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den 12.2.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 4.3.1985 bis zum 4.4.1985 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.2.1985 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den 5.4.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 6. Aug. 1985 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 22. Aug. 1985

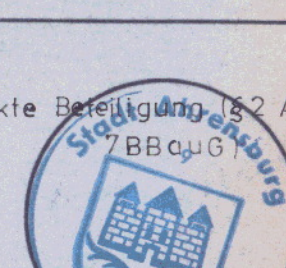
Dipl.-Ing. Jürgen Grob  
öffentl. best.-Verm.-Ingenieur



7. Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen und die eingeschränkte Beteiligung entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 9.7.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 8.7.1985 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Ahrensburg, den 9.7.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 16.10.1985 AZ: IV 810c-512,113 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ahrensburg, den 28.10.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



10. Die Auflagen wurden durch den sätzungändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.11.1985 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerteilung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 04.11.1985 AZ: IV 810c-512,113 bestätigt. Die Hinweise sind beachtet.

Ahrensburg, den 04.11.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ahrensburg, den 04.11.1985

(Samusch)  
Bürgermeister



12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 23.11.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 23.11.1985 rechtsverbindlich geworden.

Ahrensburg, den 23.11.1985

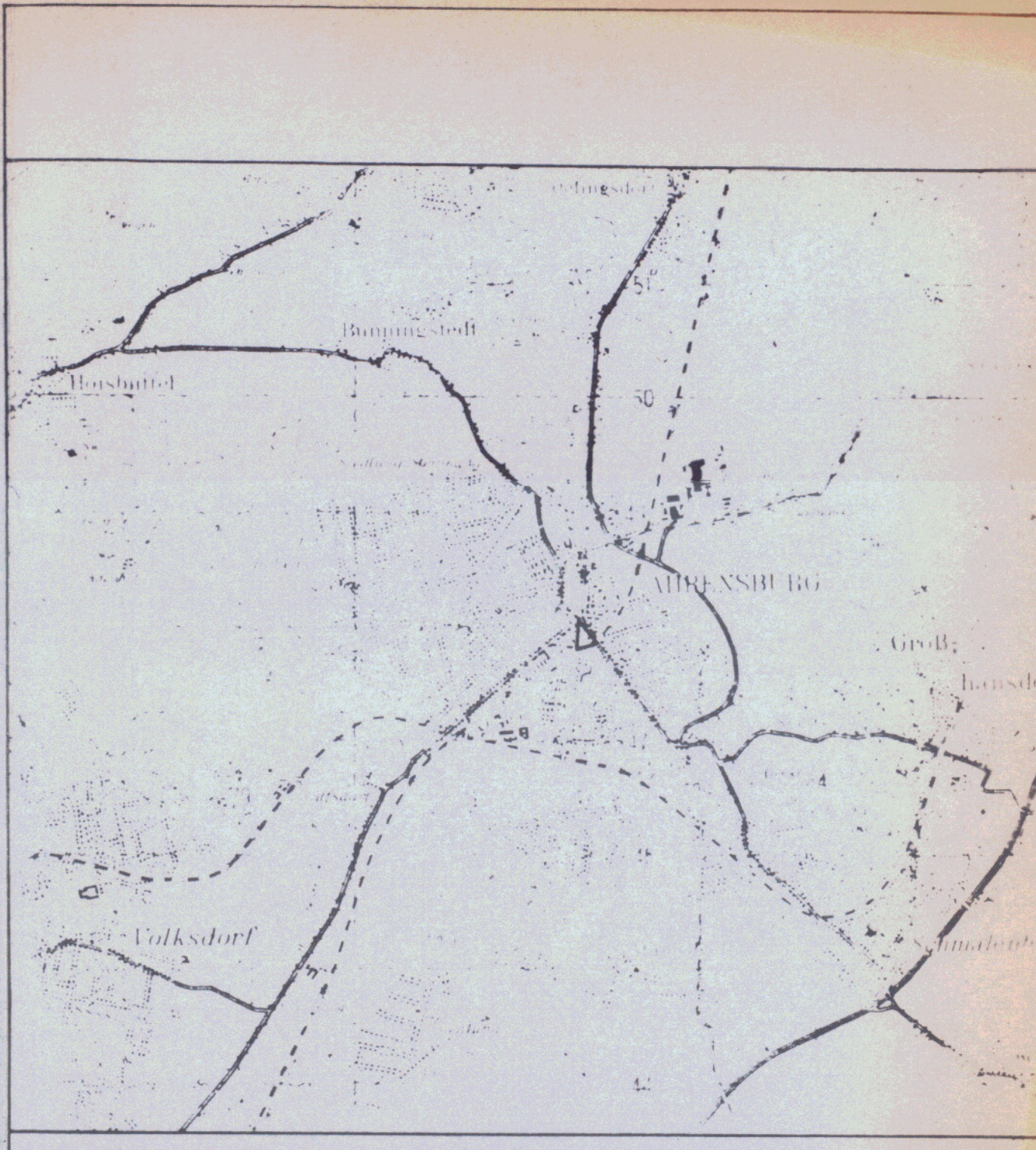
(Samusch)  
Bürgermeister



## Präambel

und § 39 h  
„Aufgrund des § 10 V des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144 I), und der Landesbauordnung in der Fassung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-Holst. S. 86) in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 8.7.1985 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr 26 für das unten genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.“

Es gilt die Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).



## SATZUNG DER STADT AHRENSBURG über den Bebauungsplan NR: 26 GELÄNDE ZWISCHEN HAGENER ALLEE, RONDEEL, MANHAGENER ALLEE UND NORDWESTLICHER BEGRENZUNG DER GEPLANTEN TIEFSTRASSE

Verfahrensstand nach BBauG : § 2a ● § 2 5 ● § 2a (6) ● § 10 ● § 12 ● § 13 ○