

# Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr.42 — für das Gelände der Siedlung „Am Hagen“

südlich des Forstes Hagen, östlich vom Stadtteil Ahrensfelde bzw. vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.5, nördlich vom Gelände Höltigbaum

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 11. November 1981 (GVBl. Schl.-H.S. 249) sowie des § 111 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung in der Fassung vom 20. Juni 1975 (GVBl. Schl.-H.S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 1982 (GVBl. Schl.-H.S. 66), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22. Febr. 1982 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.42, für das Gelände südlich des Forstes Hagen, östlich vom Stadtteil Ahrensfelde bzw. vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.5, nördlich vom Gelände Höltigbaum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### 1. Art der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke Dänenweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20 sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als Gartenbaubetrieb und als Tankstelle (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Im Bereich der eingeschossigen überbaubaren Flächen der oben angegebenen Grundstücke sind keine selbständigen Wohnungen zulässig.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne die Grundstücke Dänenweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 und 20) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Wohngebäude; nicht störende Handwerksbetriebe; ausnahmsweise: Ställe für Kleintierhaltung. Alle übrigen im allgemeinen Wohngebiet generell oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 und Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO) sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

### 2. Bauweise

a) halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung) im Bereich der alten Siedlerhäuser (in der Planzeichnung durch „S“ im Dreieck gekennzeichnet)

kann eine offene Bauweise ausnahmsweise zugelassen werden, wenn 6 m Abstand zur gemeinsamen Grenze eingehalten werden; Anbauten an Siedlerhäuser müssen mindestens 6 m Abstand zur gemeinsamen Grenze haben;

b) offene Bauweise im übrigen Teil des Geltungsbereiches; es sind nur Einzelhäuser zulässig;

c) gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO sind im Geltungsbereich mit Ausnahme der Grundstücke Dänenweg 2 bis 20 (nur gerade Nummern) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

### 3. Dachgestaltung

Auf den Vordergrundstücken sind nur Satteldächer zulässig; ausnahmsweise können Walmdächer zugelassen werden, wenn dies zu einer gestalterisch befriedigenden Lösung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung führt. Auf den Hintergrundstücken sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die Dachneigung muß jeweils mindestens 30° betragen. Für Garagen und kleinere verbindende Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

### 4. Gestaltung der Außenwände

Die Verwendung von Kunststoffverkleidungen mit Baustoffimitationen ist nicht zulässig.

Für alle Nichtwohngebäude, wie Garagen oder Müllcontainerumwandlungen, ist das gleiche Außenwandmaterial der anschließenden Gebäude zu verwenden.

### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von insgesamt 30 cbm je Grundst. zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Diese Nebenanlagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude und den Gartenanlagen anzupassen.

### 6. Vorgartenflächen

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Bepflanzungen und Einfriedigungen innerhalb der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 70 cm über den dazugehörigen Straßenabschnitten nicht überschreiten.

Grundstückseinfriedigungen sind im Bereich der Zufahrten (in einer Breite von mindestens 3 m) um 6 m von der Straßengrenze zurückzusetzen soweit verkehrlich erforderlich.

### 7. Grundstücksgrößen

Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung müssen die verbleibenden Grundstücksflächen mindestens 600 qm groß sein.

### 8. Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über eigene, mindestens 3,20 m breite Zufahrten (§ 1 Abs. 2 BauNVO).



Zeichenerklärung

Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Granze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 42

§ 9 Abs. 7 Bundesbaugesetz;

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG  
§§ 1 bis 11 BauNVO

WA

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

GFZ 0,7

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

I, II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

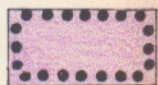
Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

g

geschlossene Bauweise

Baugrenze



Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG



Schule



Feuerwehr

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



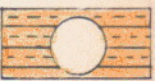
Öffentliche Parkflächen



private Verkehrsflächen zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke

Z

Einfahrt



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG

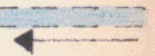
T

Elektrizität (Trafo)

Fläche für die Beseitigung von Abwasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG

Abwasser (Pumpstation)

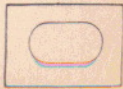


Gräben (Regenwasser)  
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

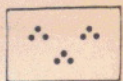


Grünflächen (öffentlich)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG



Sportplatz (öffentlich)



Parkanlage (öffentlich)

Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG



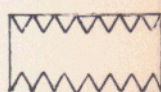
Bäume und Sträucher neu zu pflanzen und zu erhalten

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG



vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten



Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



## Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen



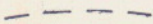
geplante Flurstücksgrenzen

345

Flurstücksbezeichnungen



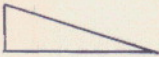
Fortfallende Flurstücksgrenzen



Höhenlinien bezogen auf NN

41,0

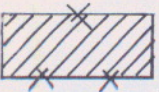
Geplanter Höhenpunkt



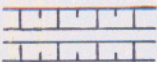
Sichtdreiecke nach RAL-K  
bzw. Rest-E



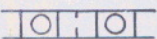
Vorhandene bauliche Anlagen



Bei Durchführung des Be-  
bauungsplanes fortfallende  
**Anlagen**



Böschungflächen



Vorhandener Knick mit Be-  
wuchs



vorhandene Siedlerhäuser



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30. August 1976.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG 1976 ist am 20. 6. 1978 durchgeführt worden.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 6. 8. 79 und 24. 8. 79, vom 18. 4. 1980 und 11. 11. 1981 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. 3. 1980, 26. 1. 1981 und am 14. 9. 1981 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31. 3. 1980 bis 6. 5. 1980, verlängert bis 16. 5. 1980, vom 24. 2. 1981 bis 24. 3. 1981, verlängert bis 7. 4. 1981 und vom 16. 11. 1981

bis 16. 12. 1981 während der Dienststunden, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder in Protokoll geltend gemacht werden können, am 21. 3. 1980, 15. 2. 1981 und 6. 11. 1981 im Stormarner Tageblatt und am 21. 3. 1980, 13. 2. 1981 und 6. 11. 1981 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Juli 1978 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 5.10.1982



Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 22. Februar 1982 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22. Februar 1982 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Februar 1982 gebilligt.

Ahrensburg, den 5.10.1982



(Samusch)  
Bürgermeister

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 21. Januar 1983, AZ.: IV 810c-512.113-62.1(42) mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ahrensburg, den 5.7.1983



(Samusch)  
Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 6. Juni 1983 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufлагenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15. Dez. 1983, AZ.: IV 810c-512.113-62.1(42) bestätigt.

Ahrensburg, den



(Samusch)  
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 12. April 1984



(Samusch)  
Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 27. Jan. 1984 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 27. Jan. 1984 rechtsverbindlich geworden.

Ahrensburg, den 12. April 1984



(Samusch)  
Bürgermeister