

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 4. Änd.

(hier Teilgebiet 1 südlicher Teil: siehe Präambel zum Bebauungsplan)

TEXT - TEIL B

1. Besonderes Wohngebiet (WB) § 4 a BauNVO

Die Ausnahmen gem. § 4 a Abs. 3 sind nicht zulässig.

Gemäß § 4 a Abs. 4 Nr. 2 sind im WB-Gebiet mindestens 40 % der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden. Für die rückwärtigen Gebäude auf den Grundstücken Am Alten Markt 4, 4 a, 6, 10, 10 a, 12 und 14, Große Str. 2 - 6, Bei der Alten Kate 6 - 10, sind mindestens 90 % der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.

2. Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO

Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und § 15 BauNVO 77 sind Vergnügungsstätten im MK-Gebiet ausgeschlossen.

Zulässigkeit von Wohnungen

Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO 77 sind im MK-Gebiet oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. Im übrigen sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. BauNVO 77 oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO 77 sind, soweit nicht gesonderte Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für den gesamten Geltungsbereich nach § 23 Abs. 5 BauNVO 77 ausgeschlossen.

4. Erhaltung baulicher Anlagen (§ 172 BauGB)

Die Erhaltung der im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäude dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Zusammenwirken mit den Kulturdenkmälern und in die Denkmalliste eingetragenen Denkmälern (Ziff. 9 Text - Teil B nachrichtliche Übernahme).

Gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. § 16 Abs. 2 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Die Genehmigung gem. § 172 Abs. 4 BauGB darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

5. Abweichende Bauweise (a) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 6 Abs. 11 LBO 1983 Schl.-H.)

Aus den Gründen des Ensembleschutzes gegenüber der Schloßkirche und den Gottesbuden wird für die Gebäude Am Alten Markt 2 - 12 die abweichende Bauweise festgesetzt (Einhaltung historischer Baufluchten und Brandgassen).

6. Traufhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Bezugshöhe der im Bebauungsplan festgelegten Traufhöhen bezieht sich auf die Grundstücksmitte und geht von der Oberkante Mitte Straße bzw. Oberkante öffentlicher Fußweg aus.

7. Bodendeckung über Tiefgaragen (§ 9 Abs. 2 LBO 1983 Schl.-H.)

Die Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm Mutterboden abzudecken und gärtnerisch zu gestalten.

8. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da die maßgeblichen Außenlärmpegel die Planungsrichtpegel überschreiten, sind für die Gebäudeaußenbauteile folgende Mindestwerte der bewerteten Schalldämmmaße erforderlich:

GELTUNGSBEREICH	WOHNRÄUME		BÜRORÄUME	
	Außenwände und Dächer	Fenster	Außenwände und Dächer	Fenster
8.1 Gebäudefront entlang der B 75 und Fritz-Reuter-Straße sowie die Einmündungsbereiche Bei der Alten Kate	Rw 50 dB	Rw 45 dB	Rw 40 dB	Rw 40 dB
8.2 Gebäudestirnseiten entlang der B 75 sowie der neuen Erschließungsstraße, Gebäudefronten Bei der Alten Kate	Rw 45 dB	Rw 40 dB	Rw 40 dB	Rw 35 dB
8.3 Übrige Gebäudefronten im Innenbereich	Rw 40 dB	Rw 40 dB	Rw 30 dB	Rw 30 dB

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

Beträgt die Fensterfläche mehr als 60 % der Außenwandfläche, dann sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Außenwände zu stellen. Lüftungseinrichtungen und Rolladenkästen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern.

Schlafräume (Schlag- und Kinderzimmer) sind auf der den Hauptverkehrswegen (hier B 75 und die Fritz-Reuter-Straße) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Aus den Gründen der Aufweckgefahr wird für die Fenster im Innenbereich ein mindestschalldämmmaß von Rw 40 dB festgesetzt. Die Fenster müssen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein. Rolladenkästen dürfen die Schalldämmung nicht verschlechtern.

9. Nachrichtliche übernahmen aus dem Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Mindestumgebungsschutzbereich

In den festgelegten Mindestumgebungsschutzbereichen gem. § 6 a Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Neuerrichtungen von baulichen Anlagen gem. § 2 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein der Zustimmung der oberen Denkmalschutzbehörde.

9.2 Die in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragenen Denkmäler sind in dem Bebauungsplan übernommen und sind nachfolgend aufgeführt, ebenso die hierfür vorgesehenen Denkmäler und Kulturdenkmäler.

9.2.1 Südlicher Teil des Bebauungsplanes

- Bei der Alten Kate 4 (Baudenkmal besonderer Bedeutung aus dem Jahre 1725).
- Bei der Alten Kate 6 (Baudenkmal besonderer Bedeutung aus der Zeit um 1800).

9.2.2 Nördlicher Teil des Bebauungsplanes

- Am Alten Markt 6 (Als einfaches Kulturdenkmal vorgesehen).
- Am Alten Markt 10 - 10 a (Baudenkmal aus der Zeit um 1762, zur Eintragung in das Denkmalbuch vorgesehen).

ZEICHENERKLÄRUNG

DIE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB Besonderes Wohngebiet (PlanzeichenVO Ziff. 1.1.4) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 a BauNVO

MK Kerngebiet (PlanzeichenVO Ziff. 1.2.3) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 7 BauNVO

DAS MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

15 Geschoßflächenzahl (max.) (PlanzeichenVO Ziff. 2.1)

05 Grundflächenzahl (max.) (PlanzeichenVO Ziff. 2.5)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (PlanzeichenVO Ziff. 2.7)

TH Traufhöhe (max.) (PlanzeichenVO Ziff. 2.8)

FH Firsthöhe (max.) (PlanzeichenVO Ziff. 2.8)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise (PlanzeichenVO Ziff. 3.1)

a abweichende Bauweise (Brandgassen)

g Geschlossene Bauweise (PlanzeichenVO Ziff. 3.2)

 Baulinie (PlanzeichenVO Ziff. 3.3)

 Baugrenze (PlanzeichenVO Ziff. 3.4)

SD Satteldach

FD Flachdach

MD Mansarddach

WD Walmdach

 Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen (PlanzeichenVO Ziff. 6.1)

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (PlanzeichenVO Ziff. 6.2)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (PlanzeichenVO Ziff. 6.3)

VBZ Verkehrsberuhigte Zone

P Öffentliche Parkfläche

VERSORGUNGSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlage und deren Zweckbestimmung (PlanzeichenVO Ziff. 7) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Elektrizität
Transformatorstation

MULL Gemeinschaftsmüllplatz

 GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(PlanzeichenVO Ziff. 9)

 Parkanlage (privat)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT

 Anpflanzen von Bäumen (PlanzeichenVO Ziff. 13.2.1)

 Anpflanzen von Sträuchern (PlanzeichenVO Ziff. 13.2.1)

 Erhaltung von Bäumen (PlanzeichenVO Ziff. 13.2.2)

Regelungen für die Stadterhaltung, § 9 Abs. 6 BauGB

für den Denkmalschutz und für § 172 Abs. 1, Satz 1 BauGB

städttebauliche Sanierungsmaßnahmen

 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen und Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Mindestumgebungsschutz)

 Einzelanlagen (PlanzeichenVO Ziff. 14.3.)

E Zu erhaltende bauliche Anlage § 172 BauGB

K Kulturdenkmal

D Denkmal

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Ausgabe der Begünstigten (PlanzeichenVO Ziff. 15.3)

St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Ga Garage

TGa Tiefgarage

GtGa Gemeinschaftstiefgarage

 Gemeinschaftsmüllplatz § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

 Gemeinschaftskleinkinderspielplatz gem. § 7 Kinderspielplatzgesetz Schleswig-Holstein

 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Begünstigte: Stadt Ahrensburg Ver- und Entsorgungsunternehmen) (PlanzeichenVO Ziff. 15.5)

Die Umgrenzung zu den Flächen für besondere § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gelten im gesamten Geltungsbereich (wegen der besseren Lesbarkeit sind nur Hinweise in den Text (Teil B) aufgenommen).

 Stützmauer (PlanzeichenVO Ziff. 15.9.) § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 § 9 Abs. 7 BauGB

- 4. Änderung und Ergänzung (PlanzeichenVO Ziff. 15.12)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO (PlanzeichenVO Ziff. 15.13)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

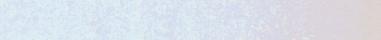
 Vorhandene bauliche Anlage

 Fortfallende bauliche Anlage

 Vorhandene Flurstücksgrenze

 Fortfallende Flurstücksgrenze

694 Flurstücksbezeichnung



 Rampe

 Arkadengang

LH Lichte Höhe

LW Lichte Weite

 Stellplatzteilungen

 Parkplatztteilungen

(10) Angabe der Stellplatzzahlen

 Gliederung der Straßenverkehrsflächen

SONSTIGE KENNEICHNUNGEN

Im gesamten Geltungsbereich gilt die Orts-

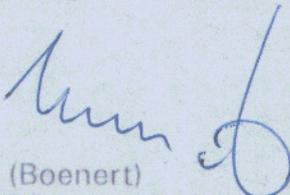
gestaltungsatzung der Stadt Ahrensburg vom

19. 12. 1980.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 10.1.1986 erfolgt.

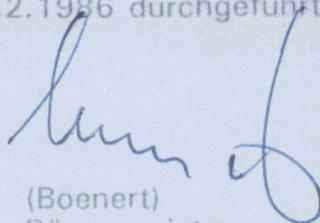
Ahrensburg, den 10.3.1992


(Boenert)
Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (1.7.1987) ist am 12.2.1986 durchgeführt worden.

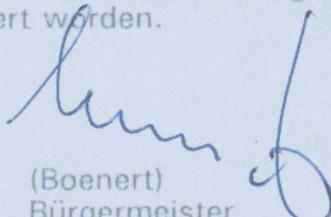
Ahrensburg, den 10.3.1992


(Boenert)
Bürgermeister



3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.10.1986 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

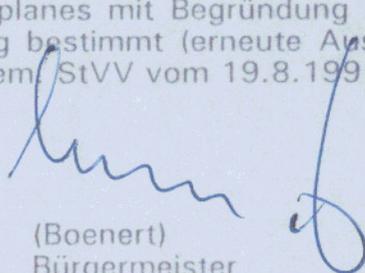
Ahrensburg, den 10.3.1992


(Boenert)
Bürgermeister



4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 16.5.1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (erneute Auslegung des nördlichen Teiles gem. StVV vom 19.8.1991).

Ahrensburg, den 10.3.1992


(Boenert)
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 6.6.1986 bis zum 6.7.1986 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 27.5.1986 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ahrensburg, den 10.3.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 23.10.1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 29.10.1991

[Signature]
(Grob & Teetzmann)
Vermessungsbüro



7. Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 19.8.1991 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 10.3.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.8.1991 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen (nur der südliche Teil!).

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.8.1991 gebilligt.

Ahrensburg, den 10.3.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 14.10.1991 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 20.2.1992, Az.: IV 811a-512.113-62.1 (43), erklärt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht;
- gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden;
- die Hinweise sind beachtet.

Ahrensburg, den 10.3.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



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

Ahrensburg, den 10.3.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.3.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 14.3.1992 in Kraft getreten.

Ahrensburg, den 13.3.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister

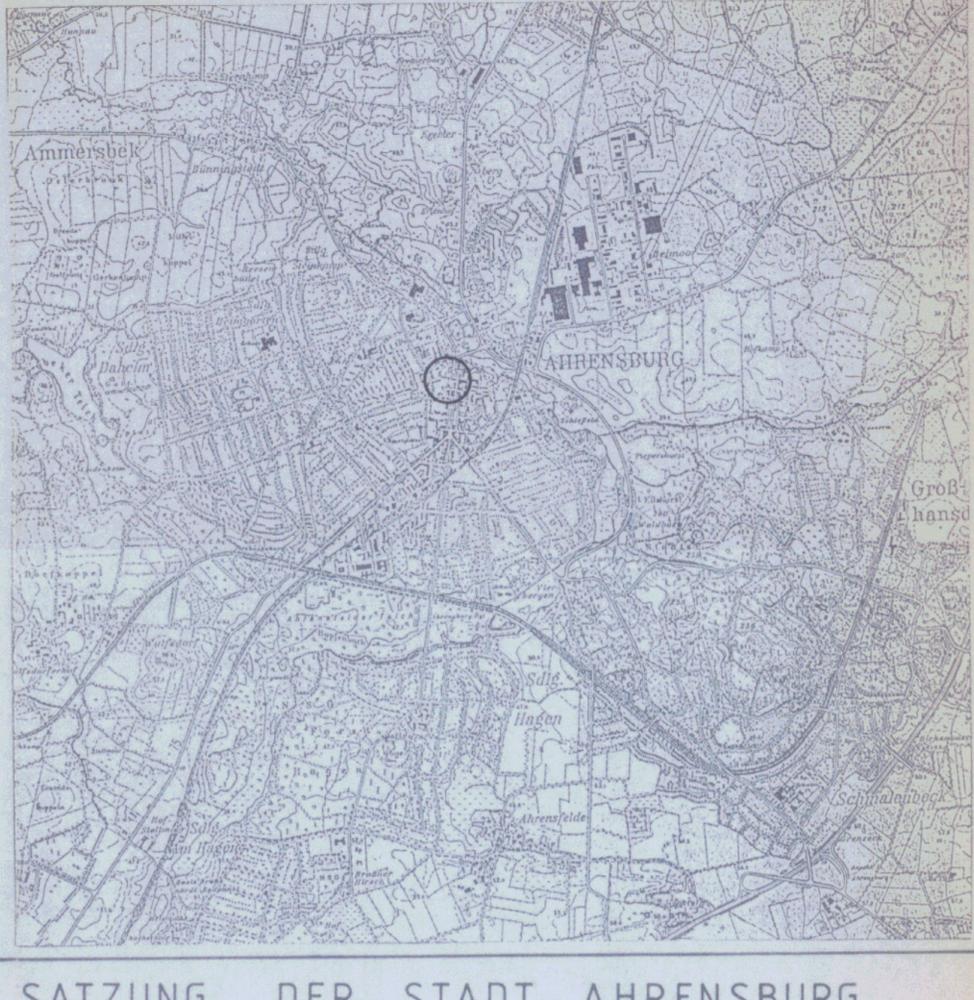


Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.8.1991 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung und Ergänzung (südlicher Teil: Teil 1) für das Gebiet zwischen Haus Schadendorff-Stieg, Große Straße, Fritz-Reuter-Straße und der westlichen Grenze des Bebauungplangeltungsbereiches Nr. 43 sowie der Flurstücke 558 und 362 tlw. und 547 der Flur M 13 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen.

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

Es gilt die Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1985.



SATZUNG DER STADT AHRENSBURG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 43 4.Änd.
(hier Teilgebiet 1 südlicher Teil: siehe Präambel zum Bebauungsplan)

Verfahrensstand nach BauGB	● §3	● §4 (1)	● §3 (2)	○ §3 (3)	● § 10	○ §11(2)	● §11(3)	● §12
Anderungsvermerke			20.04.1988					