

# Satzung der Stadt Ahrensburg über den Bebauungsplan Nr. 46 - für das Gelände Gartenholz - Kremerberg -

- westliche Teilflächen - ( 1. Bauabschnitt )

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (B BauG.) vom 23. Juni 1960 (BG Bl. I S 341) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVo Bl.-Schl.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 9. Dez. 1960 (GVo Bl. Schl.-H. S. 198) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.6.1976 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 - für das Gelände Gartenholz - Kremerberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# TEIL B -TEXT-

## 1. Reine Wohngebiete:

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Allgemeine Wohngebiete:

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 3. Offene Bauweise:

Bei den in der offenen Bauweise zulässigen Gruppenhäusern können die aneinanderggebauten Hauseinheiten grundstücksmäßig geteilt werden. (Quartier 1 und 9)

## 4. Die Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Mutterboden abzudecken und zu bepflanzen.

## 5. Die Tiefgaragen und deren Zufahrten sind ausnahmsweise außerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, wenn sichergestellt ist, daß der zu erhaltende Baumbestand und die Gestaltung der Grünräume nicht beeinträchtigt wird.

## 6. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig in den inneren Freiflächen von Gebiet 2, in den Freiflächen zwischen den überbaubaren Flächen der Gebiete 3 einerseits und 4 und 6 andererseits sowie im Alleebereich östlich der Bebauung des Gebietes 5.

Im übrigen Bereich sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch Wohnruhe, Freiraumgestaltung und Kinderspielplätze nicht beeinträchtigt werden.

## 7. Gestaltung der Außenwände

Alle Außenwandflächen der Gebäude sind in rotem Ziegelmauerwerk (Sichtmauerwerk) auszuführen. Teilflächen können in Sichtbeton hergestellt oder mit Holz oder dunkler Verschieferung verkleidet werden.

Die Außenwandflächen im Sockelgeschoß liegender Gemeinschaftsräume sind besonders zu gestalten und von den übrigen Außenflächen abzusetzen.

a) Rücksprung um mindestens 3 cm oder

b) farbige Behandlung mit Materialwechsel (Sichtbeton, Putz, Holz).

Bei 4geschossigen Gebäuden ist das oberste Geschöß in Form und Material eindeutig von den übrigen Geschossen abzusetzen.

Für die Gebiete 1, 7 und 9 können als Ausnahme weiße Materialien zugelassen werden, wenn für die äußere Gestaltung aller Baukörper in einem Teilgebiet (im Plan mit Zahl und kleinen Buchstaben gekennzeichnet, z. B. 1 c) die gleiche Grundfarbe und das gleiche Grundmaterial für die Außenwände verwendet werden. Auch hierbei sind Teilflächen in Sichtbeton, Holz oder Verschieferung zulässig.

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

## 8. Gestaltung der Dächer

Für die Gestaltung der Dächer gelten folgende Festsetzungen: Geneigte Dächer bis 35° mit harter Bedachung in dunkler Farbe (Dachpfannen, Asbestzement-Wellplatten - kleine Wellen-, Verschieferung). Einzelne Dachflächen sind als Flachdächer mit heller Kiesschüttung und steileren Aufkantung (>35°) zulässig, sofern sie 30 % der Grundfläche nicht überschreiten.

Abweichungen von diesen Festsetzungen sind in den Gebieten 1 und 2 als Ausnahme zulässig, wenn die Dächer hinsichtlich der Dachform und -farbe in einem Teilgebiet gleich ausgebildet werden.

Im Gebiet 9 ist eine Dachneigung von 35° bis 50° als Ausnahme zulässig.

Bindend ist für geneigte Dächer eine dunkle Dachhaut, bei Flachdächern Kiesschüttung oder Begrünung.

## 9. Trennmauern, Sichtschutzwände

Im Bereich von Spielmulden, Wohnterrassen sowie als Begrenzung von Einzelgrundstücken bei Reihen- oder Kettenhäusern sind

bis zu 1,80 m hohe Trennmauern (gleiches Material wie Hauptgebäude)

bis zu 1,80 m hohe Holzschutzschutzwände zulässig.

## 10. Einfriedigungen

Einfriedigungen von Grundstücken - soweit sie nicht in 9. geregelt sind - sind als Hecken frei gewachsen oder geschritten bis 1,50 m zulässig. Ballfanggitter bis 3,50 m Höhe für Ballspielplätze.

Bepflanzungen und Einfriedigungen innerhalb der Sichtdreiecke dürfen eine Höhe von 70 cm über der benachbarten Fahrbahn nicht überschreiten.

## 11. Anlagen für feste Abfallstoffe § 61 LBO

Die Abfallbehälter sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und durch berankte Sichtschutzzäune, Pergolen oder durch Hecken bzw. größere Sträucher in die übrigen Bepflanzungen störungsfrei zu integrieren.

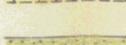
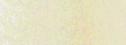
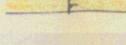
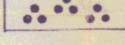
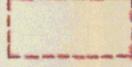
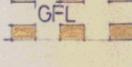
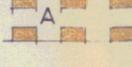
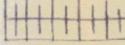
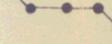
## 12. Die nach dem Kinderspielplatzgesetz notwendigen Spielplätze für Kleinkinder sind im Rahmen der Gestaltungsplanung für die Grün- und Freiräume in Zuordnung zu den Wegen zu errichten. Dabei soll ein Teil dieser Spielplätze in Form von Spielmulden neben den im Sockelgeschoß vorgesehenen Gemeinschaftsräumen angeordnet werden.

## 13. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauzeit sind vorhandene Bäume und Sträucher zu schonen.

## Zeichenerklärung

Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 5 Bundesbaugesetz; Ziff. 13.6. Planzeichen VO
	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG und § 1 Abs. 1 bis 3 BauNVO; Ziff. 1. Planzeichen VO
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO; ziff. 1.1.2. Planzeichen VO
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO; Ziff. 1.1.3. Planzeichen VO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 a BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO; Ziff. 2. Planzeichen VO
<b>I II IV</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Ziff. 2.1. Planzeichen VO
	Geschoßflächenzahl	Ziff. 2.3. Planzeichen VO
	<u>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</u>	§ 9 Abs. 1 b BBauG und §§ 22 u. 23 BauNVO; Ziff. 3. Planzeichen VO
<b>o</b>	Offene Bauweise	Ziff. 3.1. Planzeichen VO
<b>r</b>	Reihenhausbebauung	
<b>g</b>	Geschlossene Bauweise	Ziff. 3.2. Planzeichen VO
	Nur Gruppenhäuser zulässig	Ziff. 3.1.2. Planzeichen VO
	Baugrenze	Ziff. 3.4. Planzeichen VO
	<u>Bauliche Anlagen für den Gemeinbedarf</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG
	Kindergarten	Ziff. 4. Planzeichen VO
	Post	Ziff. 4. Planzeichen VO
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG; Ziff. 6. Planzeichen VO
	Straßenverkehrsflächen	Ziff. 6.1. Planzeichen VO
	Unterteilung der Straßenflächen	Ziff. 6.1.2. Planzeichen VO
	Fahrbahn	Ziff. 6.1.2. Planzeichen VO
	Gehweg	Ziff. 6.1.2. Planzeichen VO
	Parkstreifen	Ziff. 6.1.2. Planzeichen VO
	Parkbucht	Ziff. 6.1.2. Planzeichen VO
	Straßenbegleitgrün	Ziff. 6.1.2. Planzeichen VO
	Wege	Ziff. 6.1.3. Planzeichen VO
	Fußwege	Ziff. 6.1.3. Planzeichen VO
	<u>Besonderheiten</u>	Ziff. 6.1.5. Planzeichen VO
	Arkade	Ziff. 6.1.5. Planzeichen VO
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	Ziff. 6.3. Planzeichen VO
	<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u. Nr. 7 BBauG; Ziff. 7. Planzeichen VO
	Baugrundstück für Versorgungsanlagen	Ziff. 7. Planzeichen VO
<b>T</b>	Trafostation	Ziff. 7. Planzeichen VO
	<u>Grünflächen</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG; Ziff. 9. Planzeichen VO
	Grünflächen	Ziff. 9. Planzeichen VO
	Parkanlage	Ziff. 9. Planzeichen VO
	Spielplatz (gemeinschaftlich)	Ziff. 9. Planzeichen VO
	Öffentlicher Kinderspielplatz nach § 10 Kinderspielplatzgesetz	Ziff. 9. Planzeichen VO
	<u>Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. deren Erhaltung</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Bäume und Hecken neu zu pflanzen und zu erhalten	Ziff. 9.1. Planzeichen VO
	<u>Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	Vorhandene Bäume zu erhalten	Ziff. 9.1. Planzeichen VO
	<u>Flächen für Stellplätze oder Garagen und deren Zufahrten</u>	§ 9 Abs. 1 e u. Nr. 12 BBauG; Ziff. 13.1. Planzeichen VO
<b>St</b>	Stellplätze	Ziff. 13.1. Planzeichen VO
<b>Ga - TGa</b>	Garagen-Tiefgaragen	Ziff. 13.1. Planzeichen VO
<b>GGa - GST</b>	Gemeinschaftsgaragen-Stellplätze	Ziff. 13.1. Planzeichen VO
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Stadt Ahrensburg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG; Ziff. 13.3. Planzeichen VO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Stadt Ahrensburg	Ziff. 13.3. Planzeichen VO
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen Begünstigter: Anlieger	Ziff. 13.3. Planzeichen VO
	<u>Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; Ziff. 13.4. Planzeichen VO
	<u>Flächen für Aufschüttungen</u> Flächen für Aufschüttungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG; Ziff. 11.1. Planzeichen VO
	Böschungflächen (Dämme, Knicks)	Ziff. 13.8. Planzeichen VO
	<u>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</u>	§ 16 Abs. 4 BauNVO; Ziff. 13.1.5. Planzeichen VO
	<u>Die Bindung für die Erhaltung von Gewässern (Teiche)</u>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	Vorhandener Teich	

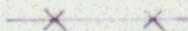
## Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Flurstücksgrenzen

24

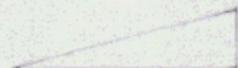
Flurstücksbezeichnungen



Fortfallende Flurstücksgrenzen



Höhenlinien bezogen auf NN



Sichtdreiecke nach RAL-K bzw. Rast-E

5

Gebietsnummern

1a

Teilgebietsnummern

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 Bundesbaugesetz auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.4.1975

Ahrensburg, den 28. 12. 1976



*Samusch*  
(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 13.10. bis 13.11.1975 nach vorheriger am 3.10.1975 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Ahrensburg, den 28. 12. 1976



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.6.1976 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.6.1976 gebilligt.

Ahrensburg, den 28. 12. 1976



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 19.8.1976  
Az.: IV 810 d - 813/04 - 62.1 (46)  
mit Auflage und Hinweisen genehmigt.

Ahrensburg, den 28. 12. 1976



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 7. März 1977



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 4. März 1977 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit seiner Begründung auf Dauer öffentlich aus.

Ahrensburg, den 7. März 1977



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister

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

Ahrensburg, den 28. Juli 1976



Die Auflage wurde durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1.11.1976 erfüllt.

Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 1. Febr. 1977  
Az.: IV 810 c - 813/04 - 62.1 (46)  
bestätigt.

Ahrensburg, den 7. März 1977



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan tritt mit der Bewirkung dieser Bekanntmachung, und zwar mit dem Beginn des 7. März 1977 in Kraft.

Ahrensburg, den 7. März 1977



*Samusch*  
(Samusch)  
Bürgermeister