

SATZUNG DER STADT AHRENSBURG ÜBER
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55a

TEXT TEIL B zum Bebauungsplan Nr. 55 a

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) **Geschoßfläche (§ 21 a Abs. 5 BauNVO 77)**
Die zulässige Geschoßfläche kann um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, so weit erhöht werden, wie dies innerhalb der Baulinie und Baugrenzen und der feststehenden Zahl der Vollgeschosse möglich ist.
- b) **Mischgebiete (§ 6 BauNVO 77)**
In Mischgebieten der Baugebiete 8/12 und 11 sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO 77 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- c) **Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Im Sondergebiet Beherbergung (Baugebiet 2) sind folgende Nutzungen zugelassen:
- Gästezimmer
 - Gruppen- und Tagungsräume
 - Gastronomie
 - Räume für sportliche Zwecke

Im Sondergebiet Kultur/Freizeit (Baugebiet 3) sind in dem nordwestlich durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung dargestellten Bereich Wohnen und Räume für Büronutzung, die mit der Denkmalpflege vereinbar sind, zulässig.

Im übrigen Bereich sind folgende Nutzungen zugelassen:

- Gewerbliche Nutzung im Sinne von Kunsthandwerk
- Künstlerateliers
- Museale Nutzungen
- Veranstaltungsräume für Musik, Kleinkunst, Tagung
- Studiobühne
- Gastronomie

2. Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB werden im Bebauungsplan die stadtbildprägenden Großbäume entsprechend dem Grünordnungsplan übernommen. Darüber hinaus wird auf den Grünordnungsplan (Ortssatzung gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO Schleswig-Holstein) verwiesen. Hierin sind die Anordnung der Stellplätze und die Gestaltung der Vorgartenzonen geregelt sowie die Festsetzungen gemäß BauGB.

3. Festsetzungen aus den Gründen des Immissionsschutzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 letzter Satz BauGB)

In der Planzeichnung sind auf der jeweiligen Gebäudeseite arabische Ziffern 1 - 4 angegeben. Sie stellen die jeweilig geforderte Lärmschutzklasse dar.

Fenster	Außenwände/ Dächer	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Hotels Tagungsräume	Fenster	Außenwände/ Dächer
1 RW = 25 - 29 dB	30 dB		25 dB	30 dB
2 RW = 30 - 34 dB	35 dB		25 dB	30 dB Büro- räume
3 RW = 35 - 39 dB	40 dB		30 dB	30 dB
4 RW = 40 - 44 dB	45 dB		35 dB	35 dB

Darüber hinaus sind bei der Lärmschutzklasse 3 + 4 schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Die Mindestschalldämmung darf durch Lüftungseinrichtungen nicht verschlechtert werden.




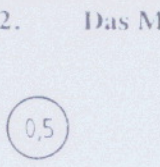


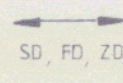
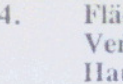
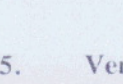

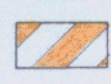
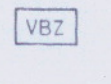




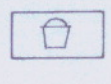
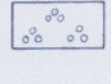
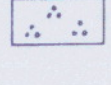



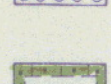





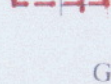
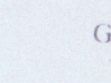
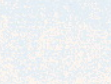
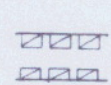
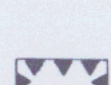

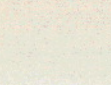
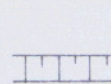


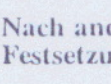

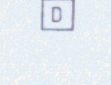


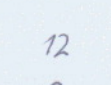
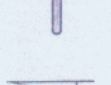
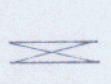

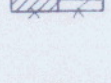
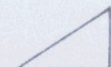
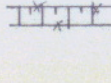
4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) **Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB/§ 16 Abs. 3 BauNVO)**
Im Baugebiet 2 Traufhöhe 6,50 m über festgelegte Geländehöhe (42,00 über NN = Erdgeschoßhöhe), die Firsthöhe auf maximal 12,50 m
- b) In den übrigen Baugebieten 1 und 3 - 34 werden folgende Traufhöhen festgelegt:
- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| bei 1geschossigen Baukörpern = 4,50 m | bezogen auf die festgelegte |
| bei 2geschossigen Baukörpern = 6,50 m | Geländehöhe Mitte Fahrbahn |
| bei 3geschossigen Baukörpern = 9,75 m | im Bereich der Grundstücksmittle |
- c) **Material und Farbe (§ 82 Abs. 4 LBO Schl.-H. in Verb. mit § 12 LBO Schl.-H.)**
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dächer mit roten Pfannen einzudecken. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, soweit zulässig, bleiben hiervon ausgenommen.
- d) In den Baugebieten 1, 2, 5, 6, 7 und 9 ist für die Fassaden ein roter Verblendstein zu verwenden. Bei der Materialauswahl ist auf die denkmalpflegerischen Belange Rücksicht zu nehmen.
- e) **Gärtnerische Gestaltung (§ 82 Abs. 4 LBO Schl.-H. in Verb. mit § 9 LBO Schl.-H.)**
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Insbesondere ist die Fläche zwischen der Bauflucht und der Straßenbegrenzungslinie von störenden Einbauten freizuhalten.
- f) Tiefgaragen sind mit mindestens 80 cm belebtem Boden zu überdecken und müssen sich der natürlichen Topographie anpassen. Im Bereich der Rampen kann eine geringere Bodenabdeckung wie 80 cm zugelassen werden, wenn die Rampenlängen und Rampenneigungen entsprechend den Garagenrichtlinien anders auf dem Grundstück nicht unterzubringen sind. Die Tiefgaragen in den Baugebieten 2 + 9 sind hiervon ausgenommen.
- g) **Antennenanlagen (§ 82 Abs. 4 LBO Schl.-H. in Verb. mit § 12 LBO Schl.-H.)**
Antennenanlagen außerhalb der Gebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in Form von Gemeinschaftsantennenanlagen unter Dach zulässig.
- h) **Werbeanlagen (§ 82 Abs. 4 LBO Schl.-H. in Verb. mit § 13 LBO Schl.-H.)**
Aus denkmalpflegerischen Gründen sind entsprechend § 13 Abs. 2 LBO Schleswig-Holstein entlang der B 75 nur Gemeinschaftswerbeanlagen als Hinweisschild zulässig. Der Einzelhinweis darf eine Größe von 0,25 x 1,0 m nicht überschreiten.

5. Sonstige Festsetzungen

- a) **Nutzung des Niederschlagwassers (§ 82 Abs. 4 LBO Schl.-H. in Verb. mit § 3 LBO Schl.-H.)**
Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist das Regenwasser der nicht befahrbaren Flächen sowie der Dachflächen auf den Grundstücken unter den Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes zurückzuhalten.
- b) **Erhaltungssatzungsbereiche (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit Abs. 3)**
Die im Bebauungsplan mit E bezeichneten Gebiete sind wegen ihrer städtebaulichen und baugeschichtlichen Bedeutung zu erhalten. Die Speichergebäude sowie das Kutscherhaus bilden zusammen mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden von Marstall/Reithalle sowie dem Verwalterhaus die ehemalige Gutshofanlage des Schloßbezirks.

ZEICHENERKLÄRUNG

1.	Die Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	 Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	 Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	 Sonstige Sondergebiete	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	 Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
2.	Das Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	 Geschosflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	0,7 Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
	 Zahl der Vollgeschosse zwingend (Hotel)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	TH in m ü. NN Traufhöhe als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 3 BauNVO/ § 9 Abs. 2 BauGB
	FH in m ü. NN Firsthöhe als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 3 BauNVO/ § 9 Abs. 2 BauGB
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	0 Offene Bauweise	§§ 22 u. 23 BauNVO
	 Baugrenze	§§ 22 u. 23 BauNVO
	 Stellung der baulichen Anlage Satteldach/Flachdach/Zeltdach, Walmdach	§ 82 Abs. 4 LBO Schl.-H.
4.	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	 Bundesstraße 75 Lübecker Straße	
5.	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	 Straßenverkehrsflächen	
	 Straßenbegrenzungslinie	
	 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	 Zweckbestimmung verkehrsbenutzte Zone	
	 Öffentliche Parkplätze	
6.	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	 Versorgungsanlagen	
	 Zweckbestimmung Elektrizität	
7.	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	 Grünflächen	
	 Zweckbestimmung Spielplatz öffentlich	
	 Zweckbestimmung Parkanlage, privat	
	 Zweckbestimmung Parkanlage, öffentlich	
8.	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	 Wasserfläche	
	 Teich - vorhanden	
9.	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 25 a + 25 b BauGB
	 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	
	 Knick - vorhanden	
	 Das Anpflanzen von Bäumen	
	 Die Enthaltung von Bäumen	
10.	Regelungen für die Stadterhaltung	§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. mit Abs. 3
	 Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	
11.	Sonstige Planzeichen	
	 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
	 Zweckbestimmung	
	GST Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	GTGa Gemeinschaftstiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	ST Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	TGa Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Ga Garage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	 Kinderspielplatz	§ 7 Kinderspielplatzgesetz Schleswig-Holstein
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
	 Zugunsten der Stadt Ahrensburg sowie d. beg. Baugebiete und der Ver- und Versorgungsunternehmen	
	 Zugunsten von privat entsprechend der Baugebiete sowie der Ver- und Versorgungsunternehmen	
	 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (S. Planausschnitt M 1 : 5000) Lärmschutzwand bzw. -Wand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	 Schallschutzklassen - entsprechend Ziff. 3, Text-Teil B	
	 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	 Böschung	
	 Stützmauer	
	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht	§ 9 Abs. 6 BauGB
	 Mindestumgebungsschutzbereich	
	 Einzelanlagen	
	 Denkmal	
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	 Bestehende bauliche Anlagen	
	 Flurstücksgrenze	
	 Höhenlinie	
	12 Flurstücksbezeichnung	
	 Baugebietebezeichnung	
	 Rampen	
	 Offene Durchgänge	
	 Treppe	
	Bei Durchführung des Bebauungsplanes fortfallende bauliche Anlage	
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Sichtdreiecke (entfällt bei Zone 30)	
	Böschung - künftig fortfallend	
	Stützmauern, künftig fortfallend	

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 6.6.1983. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Zeitung am 25.10.1985 erfolgt. Die Teilung des Geltungsbereiches erfolgte durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.5.1989.

Ahrensburg, den 1.4.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 31.10.1985 durchgeführt worden.

Ahrensburg, den 1.4.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.6.1989 erstmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ahrensburg, den 1.4.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Die Stadtverordnetenversammlung hat am 9.10.1986 den 1. Entwurf, am 24.9.1990 den 2. Entwurf und am 9.9.1991 abschließend nach mehrfacher Beratung in der Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ahrensburg, den 1.4.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben

1. in der Zeit vom 23.10.1989 bis zum 23.11.1989
2. in der Zeit vom 29.10.1990 bis zum 29.11.1990 und
3. in der Zeit vom 30.9.1991 bis zum 31.10.1991

während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 1. am 13.10.1989, 2. am 12.10.1990 und 3. am 20.9.1991 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf zur Grünordnungssatzung gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO Schleswig-Holstein hat gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 55 a bei der 2. und 3. öffentlichen Auslegung mit ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die Landesplanungsbehörde sind über den jeweils geänderten Planungsstand unterrichtet worden.

Ahrensburg, den 1.4.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Der katastermäßige Bestand am 12 März 1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 31 März 1992

[Signature]
Grob + Techn. Vermessungsbüro



Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 1. am 24.9.1990, 2. am 24.6.1991 und 3. am 2.3.1992 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ahrensburg, den 1.4.1992

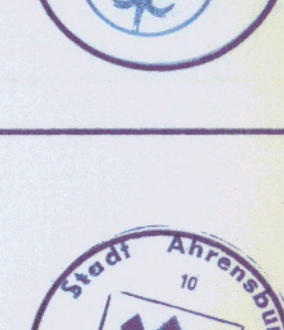
[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Der Bebauungsplan Nr. 55 a, bestehend auf der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung sowie die Grünordnungssatzung mit dem Erläuterungsbericht, wurden abschließend am 2.3.1992 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und gebilligt.

Ahrensburg, den 1.4.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 1.4.1992 dem Herrn Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 9.7.1992 Az.: IV 811a-512.113-62.1(55a) erklärt, daß

er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.

Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften sowie die Grünordnungssatzung genehmigt worden.

Ahrensburg, den 5.8.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Grünordnungssatzung wird hiermit ausgefertigt. Die Hinweise sind beachtet.

Ahrensburg, den 5.8.1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



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 14 August 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 15 August 1992 in Kraft getreten.

Auf die Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften (§ 82 Abs. 1, 2 u. 3) ist gemäß § 82 LBO Abs. 3 und 4 hingewiesen worden.

Ahrensburg, den 14 August 1992

[Signature]
(Boenert)
Bürgermeister



Präambel

Aufgrund des § 10 und § 172 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 2.3.1992 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 a für das Gebiet östlich der B 75 gegenüber dem Schloßpark zwischen der Zuwegung zur Voß'schen Villa und der Straße Am Weinberg in einer Bautiefe von ca. 250 m sowie einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der DB - Strecke Hamburg-Lübeck - sowie der dazugehörigen Grünordnungssatzung gem. § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO - 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. 55a

VERFAHRENSSTAND NACH BauGB	○ § 3	● § 4(1)	● § 3(2)	○ § 3(3)	● § 10	○ § 11(2)	● § 11(3)	● § 12
ANDERUNGSVERMERKE:			STAND: 5. SEPTEMBER 1991		SCHWARZECK: 31.3.1992			BEACHTUNG DER HINWEISE