

Satzung der Stadt Ahrensburg über den

B-PLAN NR. 56

**— GARTENHOLZ
KREMERBERG**

NÖRDLICHER TEIL

TEXT (TEIL B)

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (bis 30 cbm) sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen - auch anstelle der Tiefgaragen - ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch Wohnruhe, Freiraumgestaltung und Kinderspielplätze nicht beeinträchtigt werden und eine gute Eingrünung erfolgt.
- 1.3 Offene Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Auf je 3 Stellplätze ist ein hochstämmiger Alleebaum zu pflanzen ($U = 18/20$ cm).
- 1.4 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit mindestens 0,50 m Erdschicht bedeckt und bepflanzt werden. Die Höhe der Decke Tiefgarage einschließlich Erddeckung darf max. 1,20 m über OK umgebendes Gelände betragen.

2. Ausnahmen nach BBauG § 31.1

- 2.1 Baugrenzen können im Interesse einer guten Gebäudegliederung ausnahmsweise auf einem Drittel der Gebäudelänge bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die städtebaulichen und ökologischen Belange nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Geschöß- und Grundflächenzahlen zulässig bei den Mittelhäusern einer Reihenhausbauung bzw. Baugruppe, sofern das festgesetzte Maß der Nutzung für das Teilgebiet nicht überschritten wird.

3. Grün- und Freiflächen

- 3.1 Als Einfriedigung sind an den im Plan gekennzeichneten Stellen Wälle mit 60cm Höhe über OK Gehweg festgesetzt, diese sind mit landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. An den übrigen Stellen sind lebende Hecken aus Laubgehölzen bis max. 1,80 m Höhe zulässig; in den Hecken kann ein Zaun bis 80 cm integriert sein.
- 3.2 Bei Hausgruppen und Reihenhäusern sind als Abtrennung zwischen den Grundstücken in einer Länge von max. 4,00 m außerdem zulässig:
Mauerwerk (wie Hauptgebäude)) bis 1,80 m Höhe
Holzzaune)
- 3.3 Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber u.ä. können innerhalb der Sichtfelder in beschränktem Umfang zugelassen werden, wenn sie wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken.
- 3.4 Anlagen für feste Abfallstoffe sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und durch berankte Sichtschutzwände oder Pergolen mit intensiver Bepflanzung in die Außenanlagen zu integrieren.
- 3.5 Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten vorhandenen Landschaftsteile (Waldpark, Bruchwald, Feuchtgebiet) sind in ihrem Charakter zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Wege sind hier unbefestigt zu lassen. Die angrenzenden Gebäude sind standortgerecht einzugrünen.
- 3.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
Die festgesetzten vorhandenen Bäume und Sträucher sowie die Knicks sind zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauzeit sind vorhandene Bäume und Sträucher im Wurzel- und Kronenbereich zu schützen. Baugruben dürfen nicht in den Wurzelbereich der Bäume hineinragen. Die Geländehöhe an den Fußpunkten der Bäume darf nicht verändert werden.
- 3.7 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 ist ein Teil dieser Spielplätze in Form von Spielmulden neben den vorgesehenen Hauseingängen anzuordnen.
- 3.8 Entlang der geplanten Straßen Gartenholz, Syltring, Nordstrandring sind in dem Grün- und Parkstreifen Bäume in einem Abstand von ca. 15,00 m zu pflanzen, soweit nicht Grundstückszufahrten und Einmündungen entgegenstehen.
- 3.9 Der Larmschutzwall entlang der Bundesbahn ist intensiv mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die der Lärmquelle zugewandte Seite ist mit Gehölzen, die eine hohe Lärmminderungswirkung haben, zu bepflanzen (z.B. Bergahorn).

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Außenwände:

Als Außenwandmaterialien der Gebäude sind in den einzelnen Teilgebieten zulässig.

- | | |
|---|------------------------------|
| 1) rotes u. rotbraunes Ziegelmauerwerk: | Teilgebiete 5 - 7, 10 - 19 |
| 2) sandfarbiges Mauerwerk : | Teilgebiete 1 - 4 |
| 3) hellgeschlämmtes Mauerwerk : | Teilgebiete 1 - 10 + 15 - 16 |
| 4) Putz hellgeschlämmt : | Teilgebiete 1 - 4, 8, 9 |

4.2 Dächer:

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1) rote Dachpfannen : | Teilgebiete 1 - 13 + 17 - 19 |
| 2) dunkle Dachpfannen : | Teilgebiete 1 - 4 |
| 3) schuppige Dachdeckung dunkel : | Teilgebiete 5 - 10 |
| 4) Wellasbestzement : | Teilgebiete 5 - 10 |

- | | | |
|------------------|-------------------------|--------------|
| 4.3 Dachneigung: | 1geschossig : | 30° - 50° |
| | 2- und mehrgeschossig : | bis max. 45° |

Dachform : Satteldach und Pultdach

Ausnahmsweise sind Mansarddächer zulässig, wenn deren Grundfläche ein Drittel der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

Bei Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn diese ein Drittel der Grundfläche des Gesamtgebäudes nicht überschreiten.

- 4.4 Nebenfirstrichtungen (90° zur Hauptfirstrichtung) sind zugelassen.
- 4.5 Die Reihenhäuser in den Teilgebieten 1, 2, 3 b, 4a und 10 sind in Dachform und Fassadenaufteilung innerhalb einer Zeile zu variieren.
- 4.6 Das oberste Geschöß und das Erdgeschoss der 4geschossigen Bauten sind in der Gestaltung gegen die übrigen Geschosse abzusetzen.
- 4.7 Nebengebäude sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude zu errichten. Flachdächer sind zulässig.
- 4.8 Ungegliederte Brustungsplatten aus Beton und Asbestzement an Balkonen und Loggien sind ausgeschlossen.
- 4.9 Untergeordnete Bauteile, wie Giebel, Loggien, Erker, Vordächer, können auch in anderen Materialien sowie anderen Farben ausgeführt werden.
- 4.10 Zulässige Sockelhöhen:
Bei Einfamilienhäusern (freistehend) max. 0,50 m über OK umgebendes Gebäude.
Bei Einfamilienhäusern gereiht mit Garagen im Keller max. 1,20 m über OK umgebendes Gelände.
Bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Familien) max. 1,20 m über OK umgebendes Gelände.

5. Schallschutz

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss bei Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719, im 2. und 3. Obergeschoss Fenster der Schallschutzklasse 4 einzubauen.

6. Sozialer Wohnungsbau

Im Bereich der Teilgebiete 11, 12, 15, 17 und 18 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG nur Wohngebäude errichtet werden, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefordert werden könnten.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts) BBauG BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 56 § 9.7.

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet		§ 4
WR	Reines Wohngebiet	§ 9.1.1.	§ 3
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9.1.1.	§ 17.4
03 / 0.4	Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl	§ 9.1.1.	§ 19
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		§ 16.5

BAUWEISE

o	Offene Bauweise	§ 9.1.2.	§ 22.2
g	Geschlossene Bauweise	§ 9.1.2.	§ 22.3
RH	abweichende Bauweise - Reihenhäuser -		
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtg Nebenfirstrichtg)	§ 9.1.2.	
	Baugrenze	§ 9.1.2.	§ 23.3

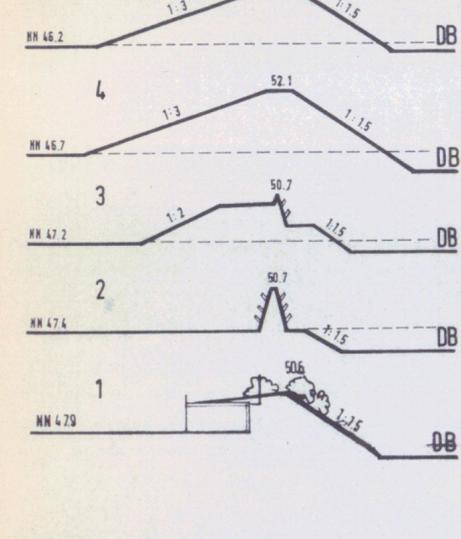
VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9.1.11
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9.1.11
	Öffentliche Parkplätze	§ 9.1.11
	Flächen für Stellplätze oder Garagen und deren Zufahrt	§ 9.1.4 § 12
GST	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9.1.22 § 12
GGA	Gemeinschaftsgaragen	§ 9.1.22 § 12
GTG	Gemeinschaftstiefgarage	§ 9.1.22 § 12
	Geh- u. Leitungsrechte zu Gunsten d. Stadt Ahrensburg sow. Fahrrechte z. Gunsten Anlieger	§ 9.1.21
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu bel. Flächen zu Gunsten der Stadt Ahrensburg	§ 9.1.21
	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	§ 9.1.10
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9.1.12
	Trafostation	§ 9.1.12
	Grünflächen, öffentliche	§ 9.1.15
	Parkanlage, öffentliche	§ 9.1.15
	Dauerkleingärten	§ 9.1.15
	Grabeland (vorläufige Kleingärten)	§ 9.1.15
	Öffentlicher Kinderspielplatz nach § 10 Kinderspielplatzgesetz	§ 9.1.15
	Spielplatz (privat)	§ 9.1.15/22
	anzupflanzende und zu erhaltende Bäume	§ 9.1.25a+b
	zu erhaltende Bäume / Großbäume	§ 9.1.25b
	zu erhaltender Bewuchs	§ 9.1.20 + § 9.1.25b
	zu erhaltender Knick	§ 9.1.25b
	anzupflanzender und zu erhaltender Knick mind. 0,60 m ub. OK Fußweg	§ 9.1.25a+b
	Flächen für die Beseitigung von Abwasser (Oberflächenwasser)	§ 9.1.14
	Wassersflächen	§ 9.1.16
	Flächen f. Aufschüttungen u. besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9.1.17 § 9.1.24
	Lärmschutzwand	

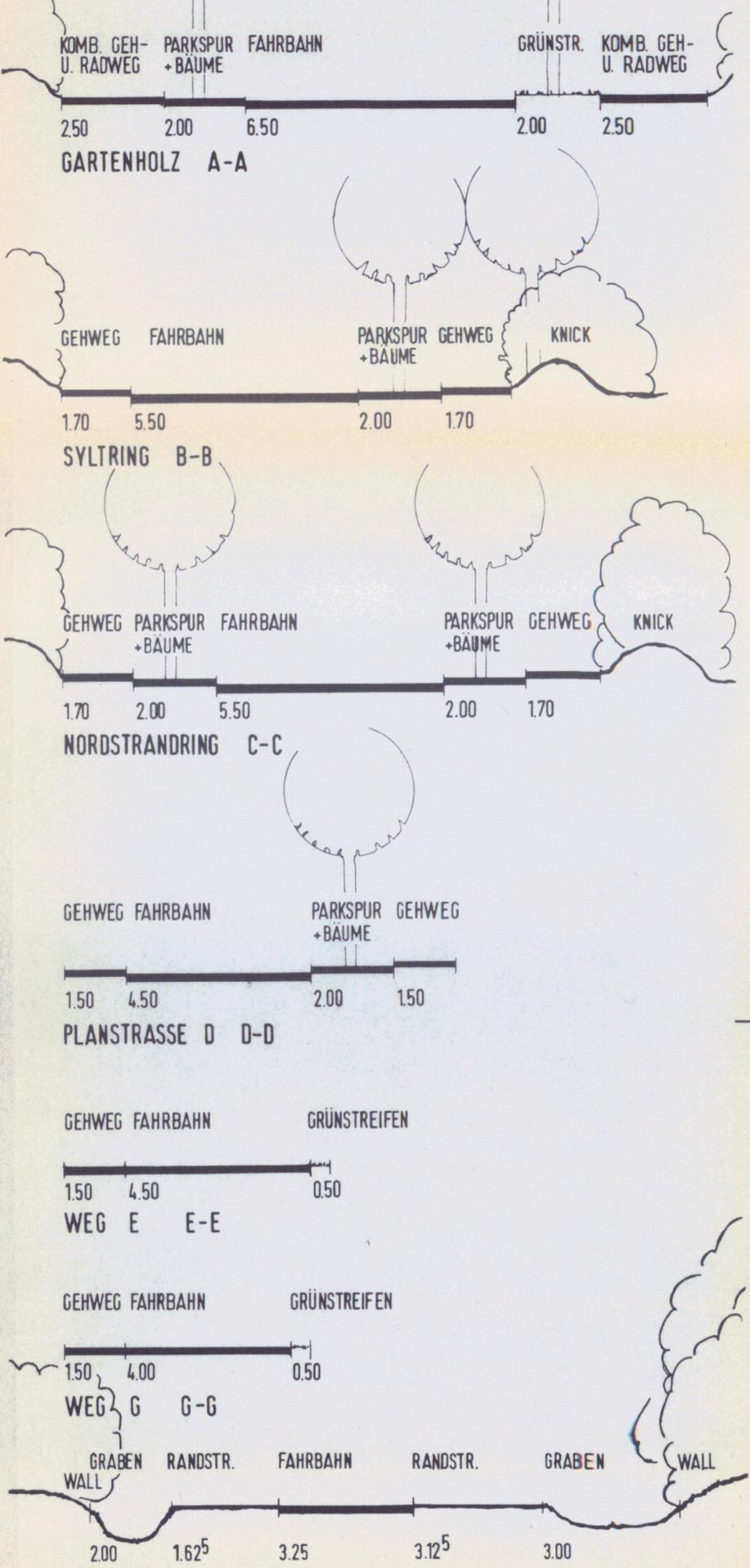
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

202	Flurstücksnummer		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen z. Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
	vorhandene Flurstücksgrenzen		Schallschutzfenster (siehe Text Ziff. 5)
	fortfallende Flurstücksgrenzen		
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen		
2 z.B.	Bezeichnung von Teilgebieten		
	Brücke		
	Höhenlinien		
	Sichtdreiecke		

LÄRMSCHUTZPROFILE M ≈ 1:400



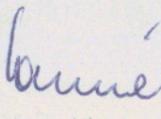
STRASSENPROFILE M 1:100



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10. 9. 1979. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Ahrensburger Zeitung" und im "Stormarner Tageblatt" am 10. 10. 1979 erfolgt.

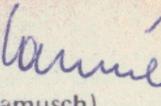
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(Samusch)
Bürgermeister



2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am 17. 10. 1979 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. 10. 1979 ist nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

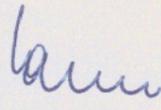
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(Samusch)
Bürgermeister



3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 7. 1980 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

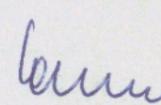
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(Samusch)
Bürgermeister



4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23. 11. 1981 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

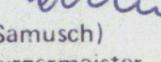
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(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 7. 12. 1981 bis zum 7. 1. 1982 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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. 11. 1981 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

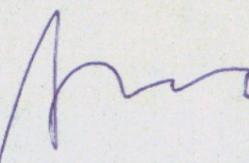
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(Samusch)
Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 8. März 1982 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

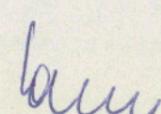
Ahrensburg, den 13. Juni 1986





7. Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 22. 2. 1982 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

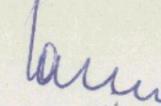
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(Samusch)
Bürgermeister



8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22. 2. 1982 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22. 2. 1982 gebilligt.

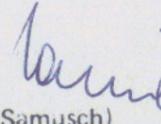
Ahrensburg, den 29. 3. 1982


(Samusch)
Bürgermeister



9. Die teilweise 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. 6. 1982, AZ.: IV 810c-512, mit Auflagen und Hinweisen erteilt. 113-62.1 (56)

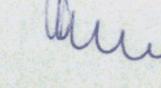
Ahrensburg, den 6. 6. 1986

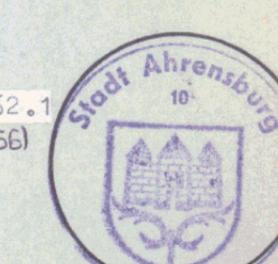

(Samusch)
Bürgermeister



10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 7. 10. 1985 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Aufлагenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 1. 10. 1986, AZ.: IV 810c-512, 113-62.1 bestätigt. (56)

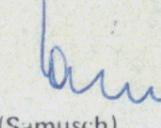
Ahrensburg, den 30. 1. 1987


(Samusch)
Bürgermeister



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

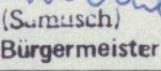
Ahrensburg, den 27. 6. 1987


(Samusch)
Bürgermeister



18. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 26. 6. 1987 (vom 26. 6. 1987 bis zum 27. 6. 1987) 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. 6. 1987 rechtsverbindlich geworden.

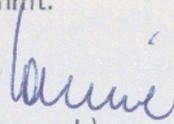
Ahrensburg, den 27. 6. 1987


(Samusch)
Bürgermeister



11. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7.10.1985 den Entwurf des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 2, 4b, 5, 7, 15, 16a, 16b, 17c, 26 und 28 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

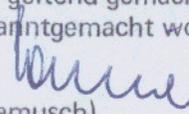
Ahrensburg, den 6.6.1986


(Samusch)
Bürgermeister



12. Der Entwurf des Bebauungsplanes für die Teilgebiete 2, 4b, 5, 7, 15, 16a^{16 b,}, 17c, 26 und 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 29.10.1985 bis zum 29.11.1985 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 18.10.1985 in der Zeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

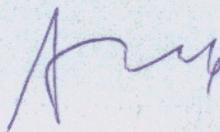
Ahrensburg, den 6.6.1986


(Samusch)
Bürgermeister



13. Für die Teilgebiete 2, 4b, 5, 7, 15, 16a, 16b, 17c, 26 und 28 werden der katastermäßige Bestand am 22. April 1986 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung als richtig bescheinigt.

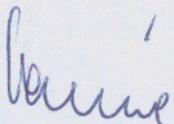
Ahrensburg, den 13. Juni 1986





14. Die Stadtverordnetenversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 24.2.1986 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

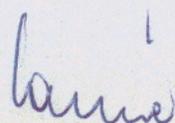
Ahrensburg, den 6.6.1986


(Samusch)
Bürgermeister



15. Der Bebauungsplan für die Teilgebiete 2, 4b, 5, 7, 15, 16a^{16 b,}, 17c, 26 und 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.2.1986 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24.2.1986 gebilligt.

Ahrensburg, den 6.6.1986


(Samusch)
Bürgermeister



16 a. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 8. 12. 1986 beschlossen, in Erfüllung der Auflage im Genehmigungserlaß vom 1. 10. 1986 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2 a (7) BBauG durchzuführen und die Hinweise zu berücksichtigen. Im Verfahren der eingeschränkten Beteiligung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 27.3.1987 Az.: IV 810c - 512.113 - 62.1(56) bestätigt.

Ahrensburg, den 27.6.1987



(Samusch)
Bürgermeister



16. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung für die Teilgebiete 2, 4b, 5, 7, 15, 16a, 16b, 17c, 26 und 28, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 1. 10. 1986, Az.: IV 810c - 512 113-62.1 (56), mit einer Auflage und Hinweisen erteilt.

Ahrensburg, den 30. 1. 1987

(Samusch)
Bürgermeister

