Stadt Ahrensburg
Die Bürgermeisterin
Manfred-Samusch-Straße 5
22923 Ahrensburg

Satzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenarten von Gebieten sowie über besondere Anforderungen an die Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung (Vorentwurf)

Präambel

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der historischen Stadterweiterungsbereiche der Gründerzeit und der Epoche bis 1945 aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt, die von geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung sind sowie zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes für diese Bereiche, wird aufgrund des § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie des § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung 10. Oktober 2000 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juli 1996, nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg vom .....folgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan (Anlage 1) – Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - der Bestandteil dieser Satzung ist.

Die von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Vorgartenbereiche sind im Übersichtsplan „Vorgärten - Anlage 2) dargestellt – und ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Zu dieser Satzung gehört ferner die Begründung vom .....

Teil A: Erhaltungssatzung

§ 2
Erhaltung baulicher Anlagen, Genehmigungspflicht

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf bauliche Vorhaben, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen. Damit sind u.a. auch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Warenautomaten sowie die Änderung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Die Genehmigung für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere historischer oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 BauGB).

§ 3
Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

Die Genehmigung wird durch die Stadt Ahrensburg erteilt. Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern.

Wird in den Fällen des § 2, Satz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Ahrensburg unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§173 Abs. 3 BauGB).

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung eine bauliche Anlage abbricht oder ändert, ohne die erforderliche Genehmigung nach §§ 2 und 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil B: Gestaltungssatzung

§ 5
Sachlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Regelungen der Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken, die aufgrund des § 69 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein keiner Baugenehmigung bedürfen. Sie gilt auch für Unterhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie für die Gestaltung von Freiflächen und Werbeanlagen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Beschreibungen in den §§ 6 bis 12 entsprechen. Sofern gleiche Gebäudetypen im Ensemble nebeneinander liegen, ist dieses Ensemble gleicher Gebäudetypen auch bei Neubauten zu erhalten. Als Ensemble gilt eine Reihung von mindestens 3 gleichen Gebäudetypen.

Alle Maßnahmen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in der Weise auszuführen, dass die historische, künstlerische, städtebauliche und stadträumliche Eigenart des Stadtbildes gesichert und gefördert wird.

Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalschutzes oder von Festsetzungen eines Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§ 6
asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ

Der Giebel-Traufen-Typ ist als Sattel- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäudelänge betragen und muss sich asymmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen.

Der Giebel-Traufen-Typ ist grundsätzlich als eingeschossiges (ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss) Sattel- oder Mansarddachgebäude zu errichten. In Ensemblebereichen mit Giebel-Traufen-Typen mit zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss, ist diese Geschossigkeit ausnahmsweise bei Neubauten zu übernehmen.

Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Werden Satteldächer errichtet sind Dachneigungen von 45 bis 60 Grad einzuhalten. Bei der Errichtung von Mansarddächer beträgt der Neigungswinkel im unteren Bereich 60 bis 70 Grad, im oberen Bereich 30 bis 45 Grad.

Außer Zierornamenten und vertikalen bzw. horizontalen Gliederungselementen (z.B. Pfeiler, Fensterlaibungen, Putzbänder, Sockel) sind die Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die Gesamtfassade auszuführen.

Die Proportion der Fassadenöffnungen an der Straßenseite ist stehend.

Die straßenseitigen Giebel der Gebäude können seitlich durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden.

§ 7
symmetrischer Frontspieß-Typ

Der symmetrische Frontspieß-Typ ist als eingeschossiges (ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss) Sattel- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die seitlichen Giebelflächen können als Krüppelwalm ausgeführt werden. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. 1/3 der Gesamtgebäudelänge betragen und muss sich symmetrisch in die Gesamtfassade einfügen. Die Giebelformation ist als bauliche Einheit über alle Geschosse herzustellen und kann bis zu 1,00 m aus der Bauflucht hervorragen.

Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Werden Satteldächer errichtet sind Dachneigungen von 45 bis 60 Grad einzuhalten. Bei der Errichtung von Mansarddächer beträgt der Neigungswinkel im unteren Bereich 60 bis 70 Grad, im oberen Bereich 30 bis 45 Grad.

Außer Zierornamenten und sonstigen Gliederungselementen (z.B. Pfeiler, Fensterlaibungen, Putzbänder, Sockel) sind die Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Eine Horizontalgliederung soll in der Gesamterscheinung der Fassade dominieren. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die Gesamtfassade auszuführen.

Die Proportion der Fassadenöffnungen an der Straßenseite ist stehend.

§ 8
Giebeltyp

Der Giebel-Typ ist als eingeschossiges (ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss) Sattel- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße auszuführen.

Werden Satteldächer errichtet sind Dachneigungen von 45 bis 60 Grad einzuhalten. Bei der Errichtung von Mansarddächer beträgt der Neigungswinkel im unteren Bereich 60 bis 70 Grad, im oberen Bereich 30 bis 45 Grad.

Der straßenseitige Giebel ist als flächige Lochfassade auszubilden, der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss überwiegen. Die Proportionen der Fassadenöffnungen an der Straßenseite ist stehend.

Der straßenseitige Giebel kann durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Giebelbreite sein.

§ 9
Zeltdach-Typ

Der Zeltdach-Typ besitzt eine quadratische Grundfläche und umfasst mindestens 2 Vollgeschosse. Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein Zeltdach mit max. 30 Grad Dachneigung.

Eine Horizontalgliederung soll in der Gesamterscheinung der Fassade dominieren. Die Proportion der Fassadenöffnungen an der Straßenseite ist stehend oder liegend, die liegenden Formate sind senkrecht zu unterteilen.

Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 10
Walmdach-Typ

Der Walmdach-Typ besitzt eine rechteckige Grundfläche und umfasst mindestens zwei Vollgeschosse. Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein Walmdach mit max. 30 Grad Dachneigung. Der Walmdach-Typ kann mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße (traufständig) wie auch mit der Giebelseite zur Straße (giebelständig) ausgeführt werden.

Eine Horizontalgliederung soll in der Gesamterscheinung der Fassade dominieren. Die Proportion der Fassadenöffnungen an der Straßenseite ist stehend oder liegend, die liegenden Formate sind senkrecht zu unterteilen.

Bei traufständiger Bauweise ist die Fassade symmetrisch auszuführen.

Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 11
Flachdach-Typ

Flachdach-Typen besitzen quadratische oder rechtwinklige Grundflächen. Bei rechtwinkligen Grundflächen sind die Gebäude mit ihrer Längsseite parallel zur Straße zu errichten. Flachdach-Typen sind grundsätzlich mit mindestens zwei Vollgeschossen zu errichten.

Leicht geneigte Dächer, die vom öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind oder den räumlichen Eindruck des Flachdachabschlusses nicht merkbar stören, sind ausnahmsweise zulässig.

Eine Horizontalgliederung soll in der Gesamterscheinung der Fassade dominieren. Die Proportion der Fassadenöffnungen an der Straßenseite ist stehend oder liegend, die liegenden Formate sind senkrecht zu unterteilen.

Die einzelnen Gebäudeseiten können durch Veranden, Vorbauten bzw. auf Stützen gestellte Balkone oder Loggien aufgelockert werden. Die Baubreite der Vorbauten muss kleiner als die Hälfte der Länge der Gebäudeseite sein.

§ 12
Traufen-Typ

Reine Traufen-Typen sind nur zulässig, wenn Sie aus einem symmetrischen Giebel-Traufen-Typ gem. § 6 entwickelt werden. Reine Traufentypen ohne Giebelformation sind unzulässig.

Der Traufen-Typ ist als Sattel- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen.

Die entsprechenden Gestaltregelungen des § 6 sind zu beachten.

§ 13
Nicht zulässige Dachformen

Folgende Dachformen sind nicht zulässig:

Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachseiten bei Satteldach-, Mansarddach, Walmdach- und Krüppelwalmgebäuden.

Giebeltypen mit seitlichen Flachdachanbau.

§ 14
Fassadenmaterialien

Ausgenommen bei den Gebäudetypen gem. § 6 und 7 (asymmetrischer Giebel-Traufen-Typ und symmetrischer Frontspieß-Typ) sind als Fassadenmaterialien glatter Putz und Ziegelsichtmauerwerk zu verwenden.

Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Unzulässig sind alle gemusterten und grob strukturierten Putze; glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien; Mauerwerksimitationen sowie flächige oder geschuppte Verkleidungen aus Holz, Faserzement, Metall, Keramik, Werkstein, Naturstein, bituminierte Pappen, Kunststoffe und Glasbausteine.

§ 15
Farbanstriche und Farbtöne der Fassaden

Farbanstriche sind nur auf verputzten Fassaden bzw. Fassadenteilen zulässig.

Für die Farbgestaltung der, von den öffentlichen Räumen sichtbaren, verputzten Hauptwandflächen sind helle oder gedeckte lichte Farbtöne in Hellbezugswerten von 50 – 80 zu verwenden.

Grelle, leuchtende, glänzende und reflektierende Farbanstriche sind unzulässig.

Plastisch hervortretende Fassadengliederungselemente und Sockelflächen dürfen in von Satz 2 abweichenden Farbtönen geschlämmt oder gestrichen werden.

§ 16
Dachmaterialien

Die geneigten Dachflächen sind mit Dachpfannen oder Dachsteinen in den Farben ziegelrot bis rotbraun und anthrazit auszuführen. Die Außenflächen von Dachgauben sind in nicht glänzenden Material ebenfalls in den Farben ziegelrot bis braun oder anthrazit auszubilden.

Untergeordnete Dachdeckungsdetails können in Kupfer- oder Zinkblech ausgeführt werden.

§ 17
Vorgärten

Vorgärten sind mindestens zu 75 % gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen wie PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben, Geräteschuppen etc. dürfen hier nicht errichtet werden.

Mülltonnenstellplätze in Vorgärten sind zu vermeiden und dürfen nur dann errichtet werden, wenn die Standplätze durch dichte Eingrünung abgeschirmt werden.

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 50 cm im Sinne der Gartengestaltung sind in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Die vorhandenen Vorgartenbereiche sind im Übersichtsplan „Vorgärten“ (Anlage 2 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) dargestellt.

§ 18
Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen zwischen den einzelnen Hauptgebäuden oder in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, also grundsätzlich hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes, angelegt werden.

Carports dürfen nicht in Naturholzmaterial errichtet werden. Garagen müssen sich vom Fassadenmaterial und der Fassadenfarbe des Hauptgebäudes absetzen.

§ 19
Einfriedungen zum Straßenraum

Grundsätzlich sind Jägerzäune, Industriezäune, Maschendrahtzäune und Sichtschutzzäune jeglicher Art unzulässig.

Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,50 m (gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Grundstücksgrenze) nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon sind zulässig soweit historische nachweisbare Gegebenheiten auch höhere Einfriedungen aufzeigen.

Grundsätzlich muss die Blickbeziehung zwischen öffentlicher Straßenraum und Hauptgebäude gewährleistet sein.

§ 20
Wärmedämmmaterialien bei Putzfassaden

Zulässige Materialien zur Verbesserung der Wärmedämmung der Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz.

Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 21
Werbeanlagen

Auch die nach § 69 Abs. 1 Nr. 43 LBO genehmigungsfreien Werbeablagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 68 LBO.

Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung. Es ist nur eine Werbeanlage pro Grundstück zulässig.

Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Auskragende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 2,5 m^2 nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken.

§ 22
Warenautomaten

Vor der Fassadenfläche des Hauptgebäudes, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind nicht zulässig.

§22
Ordnungswidrigkeiten

Nach § 90 Abs. 1 Nr.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich der Satzung vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift zuwiderhandelt oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung errichtet oder ändert.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € (in Worten: Fünfzigtausend Euro) geahndet werden.

Teil C: Schlussbestimmungen

§ 22
Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang gebracht werden, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören und die stadträumlichen und stadthistorischen Zielsetzungen dieser Satzung nicht gefährdet werden.

§ 23
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Ortssatzung der Stadt Ahrensburg über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen vom 19. Oktober 1982 außer Kraft.

Ahrensburg, den .....

Die Bürgermeisterin