



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) (Stand: 04.05.2006)

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 vomfolgende 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 / der Eigentümerin oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Gesichtspunkte zu erörtern.

Wird in den Fällen des § 2, Satz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer / die Eigentümerin 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 und Werbeanlagen

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen 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 asymmetrische Giebel-Traufen-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszuführen. Die Breite der straßenseitigen Giebelformation darf max. die Hälfte der Gesamtgebäuelänge 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.

Die Firsthöhen des Hauptdaches und der Giebelformation sind gleich. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.

§ 7 symmetrischer Frontspieß-Typ

Der symmetrische Frontspieß-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach-, Mansarddach- oder Krüppelwalmdachgebäude mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszu-

führen. 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. Die Giebelformation ist in den gleichen Materialien und Farben wie die straßenseitige Trauffassade auszuführen.

§ 8 Giebeltyp

Der Giebel-Typ ist als ein- oder zweigeschossiges Satteldach- oder Mansarddachgebäude mit der Hauptfirstrichtung senkrecht zur Straße auszuführen.

Der straßenseitige Giebel ist als flächige Lochfassade auszubilden, der Anteil der geschlossenen Wandfläche muss überwiegen.

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.

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. Der Walmdach-Typ kann mit der Hauptfirstrichtung parallel zur Straße (traufständig) wie auch senkrecht zur Straße (giebelständig) ausgeführt werden.

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 rechteckige Grundflächen. Bei rechteckigen 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 zulässig.

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 Anbauten und bauliche Anlagen in zweiter Reihe

Anbauten und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen dürfen die bestehende maximale bauliche Höhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

§ 13 Fassadenmaterialien und Fassadenfarben

Fassadenflächen, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, müssen als Putz- oder Ziegelsichtmauerwerkflächen hergestellt werden.

Ziegelsichtmauerwerk ist in ziegelroter bis rotbrauner Farbe auszuführen.

Unzulässig sind Mauerwerksimitationen und Glasbausteine sowie Verkleidungen aus Faserzement, Metall, bituminierte Pappen und Kunststoffe.

Grelle, leuchtende, glänzende und reflektierende Farbanstriche sind unzulässig.

Zulässige Materialien zur Verbesserung der Wärmedämmung der Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 14 Dachmaterialien, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die geneigten Dachflächen sind mit Dachpfannen oder Dachsteinen in den Farben ziegelrot bis rotbraun und anthrazit auszuführen.

Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachseiten sind unzulässig.

Der Charakter der geschlossenen Dachflächen, die vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind, ist zu erhalten. Untergeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind hier nur dann zulässig, wenn sie die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

§ 15 Vorgärten

Vorgärten sind mindestens zu 75 % gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein qualifizierter Gestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben, Geräteschuppen und Sichtschutzwände etc. dürfen in den Vorgartenzonen nicht errichtet werden.

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 50 cm im Rahmen der Gartengestaltung sind in den Vorgartenzonen unzulässig.

Die zu erhaltenden Vorgartenzonen sind im Übersichtsplan „Vorgärten“ (Anlage 2 der Erhaltung- und Gestaltungssatzung) dargestellt.

§ 16 Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

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

Eine naturholzfarbene Ausgestaltung der Carportelemente ist unzulässig. Garagen müssen sich vom Fassadenmaterial und der Fassadenfarbe des Hauptgebäudes absetzen.

§ 17 Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzonen

Grundsätzlich sind Jägerzäune, Stahlmattenzäune, Maschendrahtzäune und blickdichte Zäune unzulässig.

Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,50 m (gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche in der Mitte der 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.

§ 18 Werbeanlagen und Warenautomaten

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

Werbeanlagen sind nur zulässig am Ort der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Auskragende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung sind unzulässig. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken.

Die Summe aller Werbeflächen darf 1,5 m² pro Gewerbeeinheit nicht überschreiten.

Das dauerhafte Bekleben oder Beschriften von Fenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.

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

§19 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

§ 20 Ausnahmen und Befreiungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Ausnahme oder Befreiung erfordern oder städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

§ 21 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