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 (Entwurf)

(Stand: 03.10.2007)

**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 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan Plan 1 – Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - der Bestandteil dieser Satzung ist.

Die bestehenden historischen Villentypen sowie bauhistorische Ensemblebereiche sind im Plan 2 – Villentypen und Ensemblebereiche – dargestellt. Dieser Plan ist ebenfalls Bestandteil der Satzung.

Zu dieser Satzung gehört ferner ein Erläuterungsbericht.

# 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 des Teils B - Gestaltungssatzung gelten für alle Um-, Erweiterungs- und Neubauten der Hauptgebäude sowie für sonstige bauliche Veränderungen auf den Grundstücken und für Werbeanlagen.

Bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden sind nur Gebäudetypen zulässig, die den Gebäudetypenbeschreibungen in den §§ 6 bis 11 entsprechen. Innerhalb der in Plan 2 festgelegten Ensemblebereiche, die überwiegend bzw. ausschließlich durch einen Villentyp charakterisiert sind, ist bei der Neuerrichtung des Hauptgebäudes dieser bestimmende Villentyp des jeweiligen Ensemblebereichs gem. den Vorgaben der §§ 6 bis 11 dieser Satzung wieder zu errichten.

Bei der Errichtung von mehreren baulichen Hauptanlagen auf einem oder mehreren Grundstücken sind unterschiedliche Villentypen gem. §§ 6 bis § 11 dieser Satzung zu errichten, sofern das Grundstück oder die Grundstücke nicht innerhalb der o.g. Ensemblebereiche liegen. Eine Reihung gleicher Villentypen ist hier unzulässig.

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, von Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie den Regelungen des § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 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.

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 auszuführen. 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 Flachdaches 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
## Bauliche Anlagen in zweiter Reihe

Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (bauliche anlagen in zweiter Reihe) dürfen die bauliche Gesamthöhe 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 von Putzfassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

## § 14
## Dachmaterialien, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die geneigten Dachflächen der Gebäudetypen in § 6 bis § 10 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 einsehbar sind, ist zu erhalten. Untergeordnete Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur dann zulässig, wenn sie die Wirkung der geschlossenen Dachfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

## § 15
## Vorgärten

Vorgartenflächen sind mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten. Es ist ein qualifizierter Gestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen.

PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen, wie Gartenlauben und Geräteschuppen dürfen in den Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können.

Die Errichtung von bepflanzten Erdwällen ist unzulässig.

## § 16
## Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzonen

Die Errichtung von Jägerzäunen, Stahlmattenzäunen, Maschendrahtzäunen und blickdichten Zäunen sowie Sichtschutzwänden ist unzulässig.

Grundsätzlich muss eine Blickbeziehung zwischen öffentlichem Straßenraum und wesentlichen Teilen des Hauptgebäudes gewährleistet sein.

## § 17
## 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.

Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 $m^2$ je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.

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

## §18
## 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

### § 19
### 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.

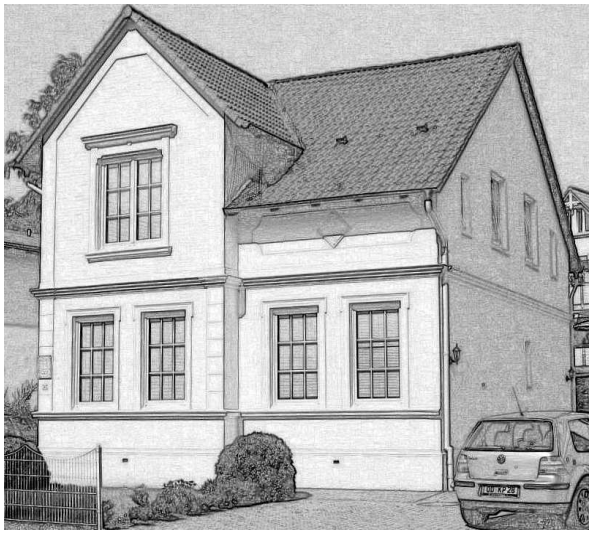
### § 20
### Inkrafttreten

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

**Stadt Ahrensburg – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**
**Anlage zu § 6 -asymmetrischer Giebel – Traufen – Typ**
**Beispielsammlung und Strukturdetails**



**Strukturdetails**

Satteldachgebäude mit asymmetrisch angeordneter Giebelformation zur Straße hin
die Giebelformation umfasst max. die Hälfte der straßenseitigen Gebäudelänge und ist aus der Hauptfassade leicht herausgerückt
1 bis 2 Vollgeschosse
teilweise Anbauten an den Hauptgiebelseiten
Putzfassaden
untergeordneten Ornamente (Fensterlaibungen, Fensterbänke, Geschossbänder, etc.)

stehende Fensteröffnungen
gärtnerisch angelegte, mehrere Meter tiefe Vorgartenbereiche
meist keine Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen
halbhohe(bis max. 1,40 m Höhe) und transparente Einfriedungen

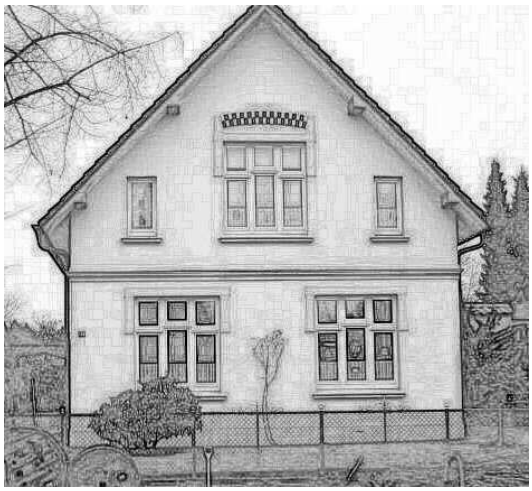
**Stadt Ahrensburg – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**
**Anlage zu § 7 - symmetrischer Frontspieß – Typ**
**Beispielsammlung und Strukturdetails**

**Strukturdetails**

Satteldachgebäude mit symmetrisch angeordneter Giebelformation zur Straße hin
die Giebelformation umfasst max. 1/3 der straßenseitigen Gebäudelänge und ist leicht aus der Hauptfassade herausgerückt
überwiegend 1 Vollgeschoss, ausnahmsweise auch 2 Vollgeschosse
Anbauten zu den rückwärtigen Gartenbereichen
Putzfassaden

untergeordneten Ornamente (Fensterlaibungen, Fensterbänke, Geschossbänder, etc.)
überwiegend stehende Fensteröffnungen
gärtnerisch angelegte, mehrere Meter tiefe Vorgartenbereiche
meist keine Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen
halbhohe (bis max. 1,40 m Höhe), teilweise transparente Einfriedungen

**Stadt Ahrensburg – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**
**Anlage zu § 8 - Giebel – Typ**
**Beispielsammlung und Strukturdetails**



**Strukturdetails**

Satteldachgebäude mit der Giebelseite parallel zur Straße
Typische Lochfassaden
überwiegend 1 Vollgeschoss, ausnahmsweise auch 2 Vollgeschosse
Anbauten teilweise an den Taufseiten
Putzfassaden

untergeordneten Ornamente (Fensterlaibungen, Fensterbänke, Geschossbänder, Fachwerk
überwiegend stehende Fensteröffnungen
ausgeprägter Ortgang mit deutlichem Dachüberstand und teilweise sichtbaren Pfetten
gärtnerisch angelegte, mehrere Meter tiefe Vorgartenbereiche
meist keine Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen
halbhohe (bis max. 1,40 m Höhe), teilweise transparente Einfriedungen

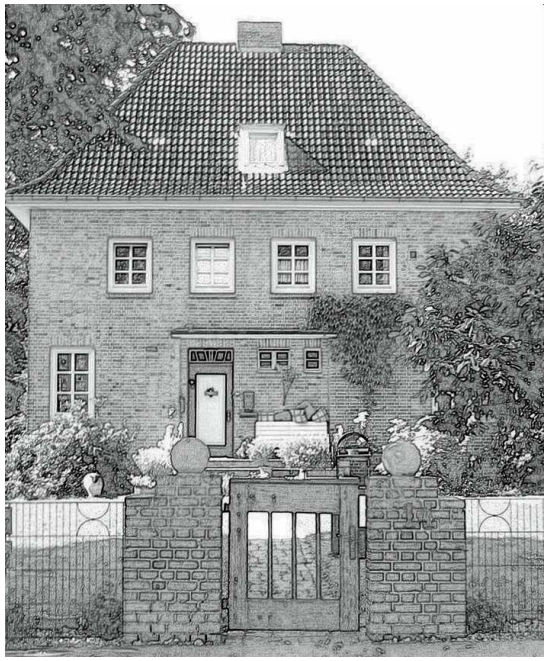
**Stadt Ahrensburg – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**
**Anlage zu § 9 – Zeltdach – Typ**
**Beispielsammlung und Strukturdetails**

**Strukturelemente**

Zeltdachgebäude mit annähernd quadratischem Grundriss
2 Vollgeschosse
Anbauten teilweise in den Erdgeschossen als Erker mit aufgesetzten Balkon
Putzfassaden und Klinkerfassaden (je nach historischem Typus)
untergeordneten Ornamente (Fensterlaibungen, Fensterbänke, Klinkerbänder)

stehende und liegende Fensteröffnungen
überwiegend deutliche Dachüberstände
gärtnerisch angelegte, große Vorgartenbereiche
meist keine Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen
halbhohe (bis max. 1,40 m Höhe), teilweise transparente Einfriedungen

**Stadt Ahrensburg – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**
**Anlage zu § 10 - Walmdach – Typ**
**Beispielsammlung und Strukturdetails**



**Strukturdetails**

Walmdachgebäude mit rechteckigen Grundriss, die längere Fassadenseite steht parallel zur Straße
2 Vollgeschosse
Anbauten teilweise in den Erdgeschossen als Erker mit aufgesetzten Balkon
Überwiegend Klinkerfassaden
Wenige untergeordneten Ornamente (Fensterlaibungen, Fensterbänke, Geschossbänder, Klinkerbänder)

stehende und liegende Fensteröffnungen
überwiegend deutliche Dachüberstände
gärtnerisch angelegte, große Vorgartenbereiche
meist keine Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen
halbhohe (bis max. 1,40 m Höhe), teilweise transparente Einfriedungen

**Stadt Ahrensburg – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**
**Anlage zu § 11 - Flachdach – Typ**
**Beispielsammlung und Strukturdetails**

**Beispiel**

**Beispiel**

**Beispiel**

**Strukturelemente**

Flachdachgebäude mit rechteckigen Grundriss, die längere Fassadenseite steht parallel zur Straße
2 bis 3 Vollgeschosse
eingeschossige Flachdachanbauten mit aufgesetzten Balkon
überwiegend weiße Putzfassaden
keine untergeordneten Ornamente

stehende und liegende Fensteröffnungen
keine Dachüberstände, kaum merkbare Attikaausbildung
gärtnerisch angelegte, große Vorgartenbereiche
meist keine Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze in den Vorgartenbereichen