

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 B
für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges
zwischen Hansdorfer Straße, Manhagener Allee und
Parkgelände Am Aalfang / Schule Am Aalfang

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2011

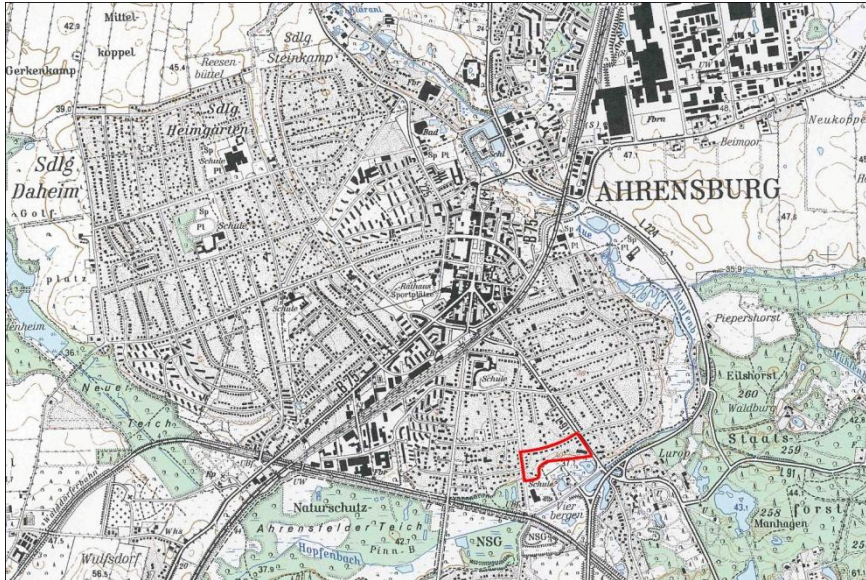
STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Standort und städtebaulicher Charakter 3
 - 1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets 3
 - 1.2 Ortsbild- und Nutzungsscharakter – Situation vor Ort 3
2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets 4
3. Bestehende Gebäudetypologie 6
4. Ziele und Zwecke der Planung 8
 - 4.1 Zentrales Planungsziel 8
5. Übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren 10
 - 5.1 Flächennutzungsplan 10
 - 5.2 Landschaftsplan 11
 - 5.3 Sonstige übergeordnete Planungen 11
 - 5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren 12
6. Begründung der Festsetzungen 13
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung 14
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 14
 - 6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen 16
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen 16
 - 6.5 Natur- und Grünstrukturen 17
7. Altlasten / Bodenschutz 19
8. Wasserwirtschaft 19
9. Brandschutz 20
10. ÖPNV 20
11. Artenschutz 20
12. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung 22
 - 12.1 Geltungsbereich 22
 - 12.2 Zur Erhaltungssatzung 22
 - 12.3 Zur Gestaltungssatzung 23

1. Standort und städtebaulicher Charakter

1.1 Übersichtsplan, Lage des Gebiets



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B befindet sich südöstlich der Innenstadt und wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Hansdorfer Straße, im Westen durch den Ahrensfelder Weg, im Süden durch die Parkanlage und das Schulgelände Am Aalfang und im Osten durch die Hagener Allee.

Geltungsbereich
südöstlich der Innen-
stadt

Parallel in Aufstellung befindet sich der Bebauungsplan Nr. 91 A „Hansdorfer Straße –Nord“. Dieser umfasst die Quartiere nördlich des Bebauungsplans Nr. 91 B „Hansdorfer Straße – Süd“.

BP 91 A

1.2 Ortsbild- und Nutzungscharakter – Situation vor Ort

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist gänzlich baulich genutzt und durch seine Lage am Rand des gründerzeitlichen Erweiterungsgebiets der Stadt Ahrensburg geprägt. Der gesamte Geltungsbereich ist durch eine offene Bauweise und hier fast ausschließlich durch Einzelhäuser charakterisiert (an der Manhagener Allee findet sich ein mehrgeschossiges Appartementshaus, das hier die Eingangssituation zur Kernstadt Ahrensburg markiert und durch seine Längenentwicklung nicht mehr der offenen Bauweise zuzuordnen ist). Der gesamte Plangeltungsbereich ist durch eine ausschließliche Wohnnutzung charakterisiert.

baulich genutzt,
ausschließliche
Wohnnutzung

Aufgrund der historischen Entwicklung des Bereichs in der Zwischenkriegszeit finden sich insbesondere an der Hansdorfer Straße mehrere Stadtvillen und Stadthäuser aus dieser Epoche.

Teilbereiche der
Hansdorfer Straße
historisch geprägt

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich das Schulgelände und die öffentliche Parkanlage Am Aalfang. Dieser naturräumlich be-

deutsame Bereich prägt insbesondere auch die Wohnqualität der nördlich angrenzenden und wohnbaulich genutzten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 91 B. Insbesondere sind diese Wohnbereiche durch einen merkbaren Geländesprung zu den tiefer liegenden südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen charakterisiert.



Luftbildausschnitt mit
Geltungsbereich des
BP 91 B

2. Zur Stadtbaugeschichte des Plangebiets

Der nachfolgende Stadtgrundriss von 1913 zeigt die barocke Struktur der Stadt Ahrensburg: dem Schloss im Norden, die Große Straße Richtung Südwesten und dem zentralen Kernbereich des Rondeels sowie die ersten gründerzeitlichen Erweiterungen im Süden der Kernstadt (Hamburger Straße, Hagener Allee, Manhagener Allee, Waldstraße, Bismarckallee). Der Plangeltungsbereich ist zu dieser Zeit an der Manhagener Allee bereits auf wenigen Grundstücken bebaut. Teile der vorgesehenen (und bis heute erhaltenen) Grundstückszuschnitte sind ebenfalls an der Manhagener Allee und im östlichen Bereich der Hansdorfer Straße erkennbar.

Gründerzeitliche
Stadtentwicklungs-
phase



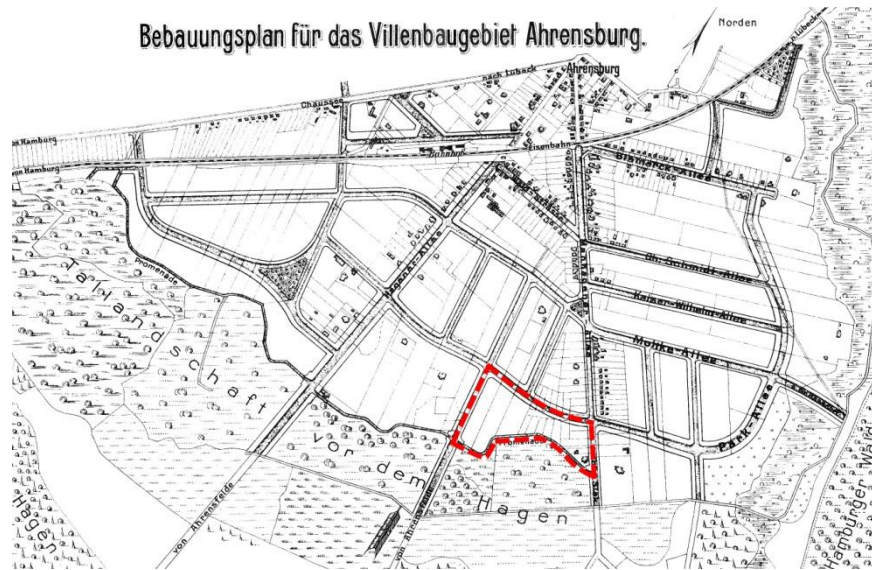
Plan der Stadt Ahrensburg von 1913, Plangeltungsbereich ist rot markiert

V.a. das dreistrahlige Alleensystem in Form eines barocken „patt d’oie“ (Gänsefuß) in Richtung Hamburg (Hamburger Straße), Lustwald – Forst Hagen (Hagener Allee) und Ahrensfelde (Manhagener Allee), das bereits vor 1800 entwickelt wurde, ist gegen Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts das zentrale räumliche Grundgerüst der wohnbaulichen Entwicklung der Gründerzeitphase. Das Plangebiet liegt zwischen Manhagener und Ahrensfelder Weg und ist somit bis heute mit seiner Erschließungs- und Parzellierungsstruktur Teil dieser städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Gründerzeit.

barockes „patt d’oie“ –
u.a. Manhagener Allee

Der auf der nächsten Seite abgebildete „Bebauungsplan“ bzw. „Erschließungsplan“ zeigt nochmals die Größenordnung dieser „Entwicklungsmaßnahme“ auf. Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B sind alle Erschließungsanlagen bereits um 1913 konzipiert und technisch hergestellt. Die bereits aufgezeigte „Bruchkante“ zu den südliche angrenzenden Grün- und Freiflächen begrenzte auch damals schon die baulich – historische Entwicklung – dies stellt bis heute die Grenzlinie der Kernstadt-Entwicklung Ahrensburgs in diesem Bereich dar.

Gründerzeitliche
„Entwicklungsmaßnahme“



Historischer Bebauungsplan - der Plangeltungsbereich ist rot umrandet

3. Bestehende Gebäudetypologie



Stadt villen an der Hansdorfer Straße





Einzelhäuser am Ahrensfelder Weg



Gebäude an der Manhagener Allee



Auch die wesentlichen Strukturelemente des innerstädtischen Wohngebiets lassen sich an den Abbildungen sehr gut analysieren und festhalten:

Die städtebauliche Struktur ist insbesondere durch eine Einzelhausbebauung mit überwiegend durchgehenden und teilweise intensiv gestalteten Vorgartenbereichen an den öffentlichen Straßen geprägt.

Städtebauliche
Strukturelemente

Einzelhäuser mit
Vorgärten

Im gesamten Plangebiet sind diese rein wohnbaulich genutzten Gebäude I- bis II-geschossig ausformuliert, wobei insbesondere die Manhagener Allee überwiegend durch II-geschossige Gebäude und die Hansdorfer Straße überwiegend durch I-geschossige Gebäude (zumindest straßenseitig in der räumlichen Wirkung) charakterisiert sind. In der Gebäudeabfolge am Ahrensfelder Weg ist eine Mischung von I- und II-geschossigen Gebäuden erkennbar.

Überwiegend I- bis II-geschossige Bauweise (in ihrer optischen Wirkung, nicht aufgrund einer Bauaktenanalyse nach LBO)

Eine Ausnahme stellt das Appartementhaus nördlich der Parkanlage an der Manhagener Allee dar – die Längenausdehnung und auch die Höhenentwicklung (drei bis vier Geschosse) sowie die Stellung des Gebäudes (schräg zur Manhagener Allee) fällt als baulich - räumliche Ausnahme auf, markiert hier jedoch in markanter Ausformulierung den Kernstadt-Eingang Ahrensburgs.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist ausnahmslos baulich genutzt. Aufgrund dieser Ausgangslage lässt sich folgendes Planungsziel ableiten:

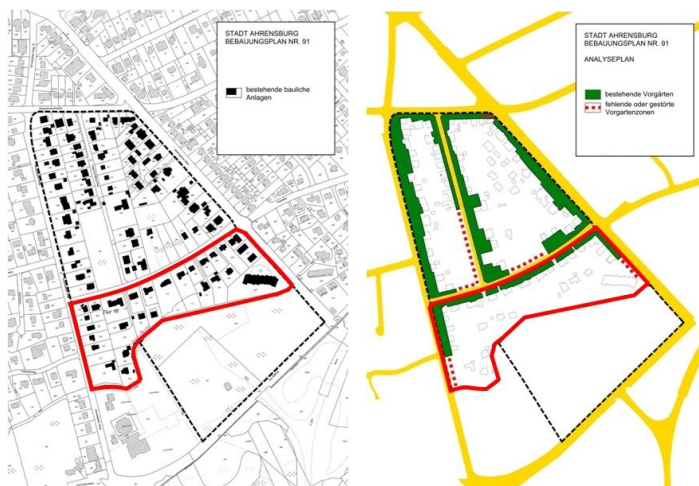
4.1 Zentrales Planungsziel

Für die bereits baulich genutzten Grundstücke und Quartiere wird folgendes Ziel formuliert: Sicherung und Erhaltung der geschilderten städtebaulichen und stadträumlichen Gegebenheiten, also Sicherung des bestehenden Hauptnutzungs „Wohnen“ sowie Gewährleistung der Ausgestaltung des Gebietes mit Einzelhäusern und deren „sekundären“ Gestaltelementen, wie u.a. die prägende Vorgartengebiete.

Erhalt der Wohnnutzung und Einzelhausbebauung

Der weitgehende Erhalt und die Sicherung der vorzufindenden städtebaulichen Struktur (mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten) ist somit das eigentliche Planungsziel für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes.

Planungsziel = Erhalt der städtebaulichen Struktur mit moderaten Erweiterungsmöglichkeiten



Analysepläne des Plangebiets:
Bestehende Einzelhausbebauung und prägende Vorgartengebiete

Geltungsbereich des BP 91 B = rote Umrandung

Für rückwärtige Grundstücksbereiche wurden bisher einige Bauanträge für Wohngebäude in 2. Reihe auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Dies ist letztendlich auch begründet in dem grundsätzlichen Fehlen anderweitiger Erschließungsmöglichkeiten von Süden, da sowohl die begrünte Hangkante wie auch die anschließende Parkanlage bzw. das Schulgelände die Umsetzung von verkehrlichen und / oder technischen Erschließungsanlagen freigehalten werden sollen.

Baumöglichkeiten in
2. Reihe



Errichtete Gebäude
in 2. Reihe mit „Pfei-
fenkopf“ - Erschlie-
Bungen

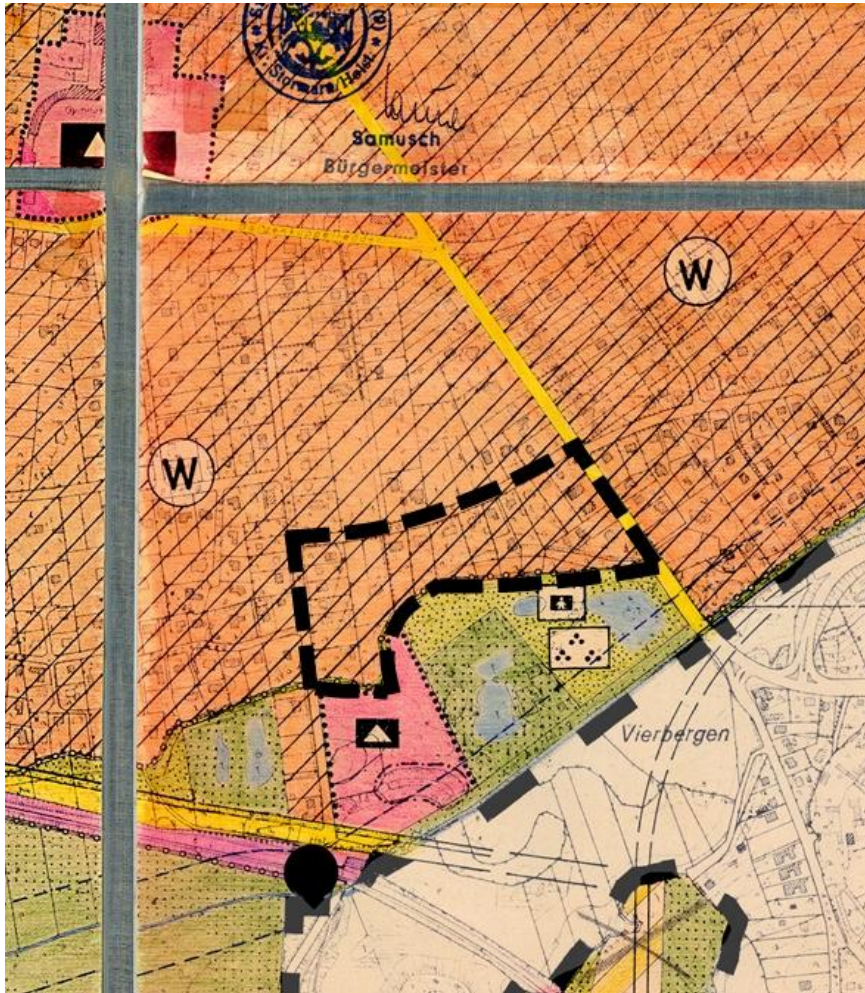
Diese geringfügigen und moderaten Möglichkeiten für eine überschaubare Anzahl von neuen Baumöglichkeiten, wird als sekundäres Planungsziel in die Inhalte und Regelung des Bebauungsplanes grundsätzlich mit aufgenommen.

Diese (hier nur sehr untergeordnet mögliche) angestrebte weitere Innenentwicklung entspricht im Übrigen auch dem im Mai 2010 von der Stadtvertretung Ahrensburg verabschiedeten integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das als Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung u.a., die Innen- vor der Außenentwicklung als Prinzip der Wohn- und Gewerbeentwicklung favorisiert. Im Kernstadtbereich Ahrensburgs und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltepunkte und des sonstigen ÖPNV wird eine städtebauliche Innenentwicklung angestrebt. Dieses Vorgehen ist als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz durch Vermeidung von langen Wegen und dem Schutz der umliegenden Landschaftsräume anzusehen.

ISEK

5. übergeordnete Planungen und Anmerkungen zum Verfahren

5.1 Flächennutzungsplan



Planausschnitt FNP

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ausgewiesen. Dies entspricht sowohl der Bestandssituation wie auch den hier dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind.

Wohnbaufläche

Angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze sind eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie die Parkanlage Am Aalfang dargestellt.

Schule und Parkgelände

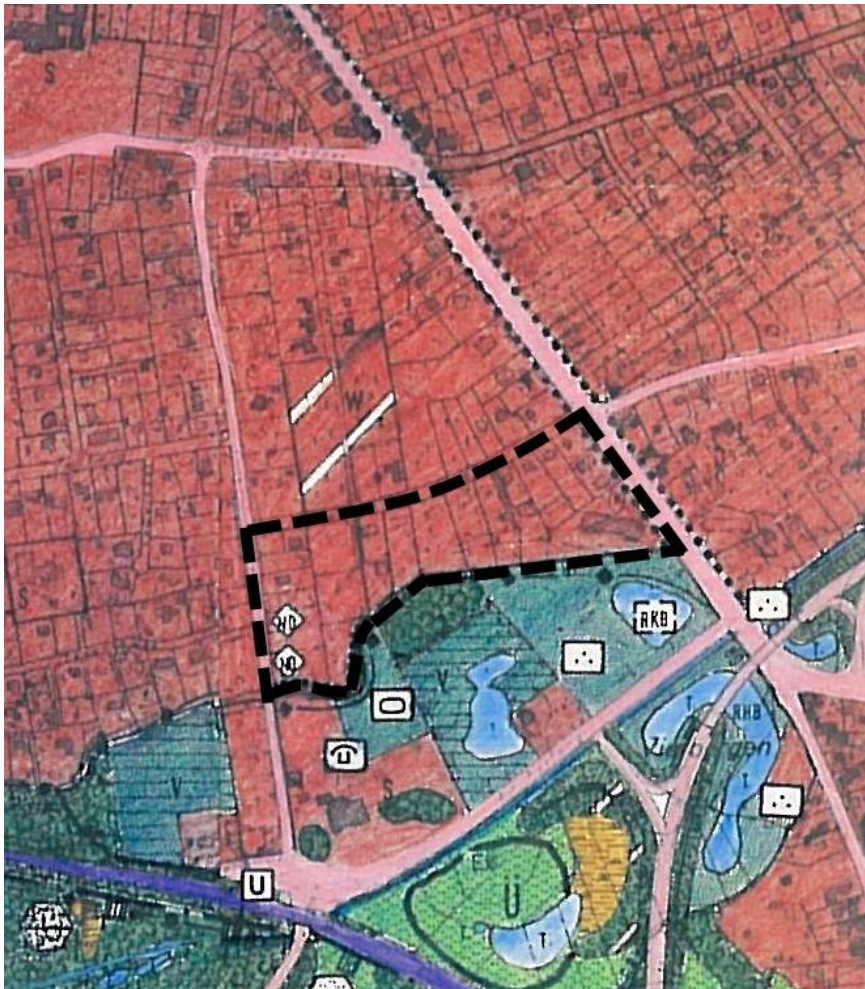
Grundsätzlich ist somit der Bebauungsplan gemäß dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Notwendigkeit aus diesem Grund für diesen Bereich den Flächennutzungsplan zu ändern, ist somit nicht gegeben.

Entwicklungsgebot
gem. § 8 BauGB

5.2 Landschaftsplan

Auch der Landschaftsplan sieht für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 B Wohn- und Mischbauflächen vor. Dies entspricht (wie auch beim Flächennutzungsplan) sowohl der Bestandssituation wie auch den dargestellten städtebaulichen / planungsrechtlichen Zielen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind. Berichtigungen des Landschaftsplans sind daher nicht notwendig.

Im Bereich am Ahrensfelder Weg sind zwei Naturdenkmale (Eichen) dargestellt – diese wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen.



Planausschnitt Landschaftsplan

5.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im historischen Bestand bzw. im so genannten Innenbereich befindet und als Planungsziel die Ausweisung von Wohngebieten verfolgt wird, sind landesplanerische bzw. regionalplanerische Belange nicht betroffen. Die Inhalte und Aussagen dieser übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsplan, Regionalplan) zur Stadt Ahrensburg

Landesplanerische
Aspekte

werden daher nicht weiter dargestellt.

5.4 Anmerkungen zum Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 91 B wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die grundsätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben. „Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (dies ist hier der Fall) oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden.“

Voraussetzungen
des vereinfachten
Verfahrens gem. § 13
BauGB

Darüber hinaus wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von umweltrelevanten Schutzgütern.

Weitere Vorausset-
zungen

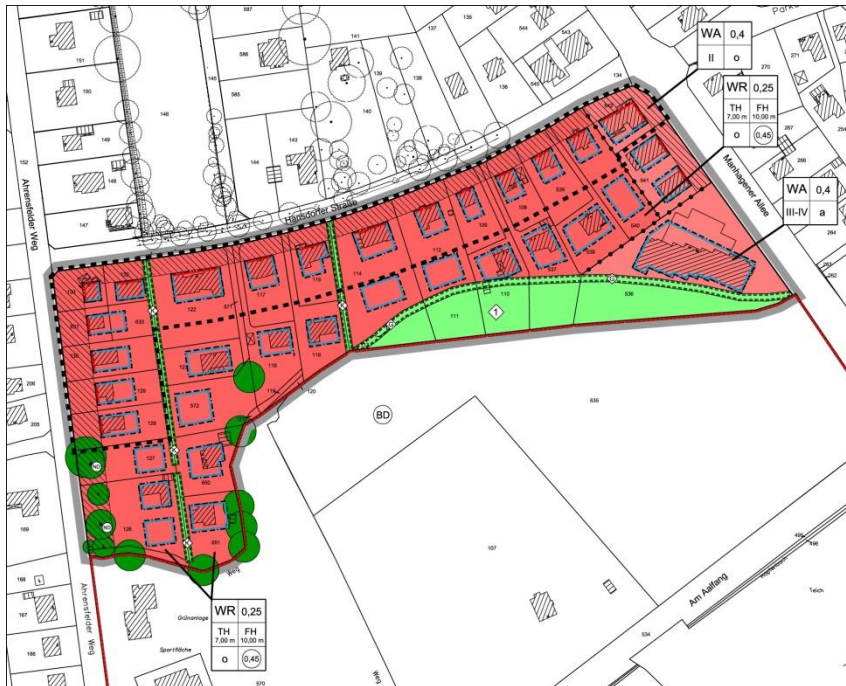
Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch das so genannte „Monitoring“, also die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde kann entfallen. Bei der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist jedoch darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Umweltprüfung /
Umweltbericht nicht
notwendig

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ebenfalls nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch dies ist hier der Fall; die nunmehr überplanten wenigen neuen Baumöglichkeiten in 2. Reihe hätten grundsätzlich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB genehmigt werden können.

Kein naturschutz-
rechtlicher Aus-
gleich

6. Begründung der Festsetzungen



Planfassung - Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
WR	Reine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3 § 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3 § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
(0,45)	Geschossflächenzahl
0,25	Grundflächenzahl
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
TH 7,00 m	Traufhöhe in Metern
FH 10,00 m	Firsthöhe in Metern
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
■	Private Grünflächen
Zweckbestimmung:	
◇	Grünfläche "Hangbegrünung"
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
●	Erhaltung: Bäume
●	Erhaltung: Bäume (nicht eingemessen!)
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
Zweckbestimmung:	
◇	Knick
◇	Geotop
Sonstige Planzeichen	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 91 B § 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
■	Vorgartenzonen, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4
Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB	
■	Grabungsschutzgebiet / Bodendenkmal
■	Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung § 1 Abs. 4 BauNVO
ND	Naturdenkmal

Planzeichenlegende

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 B ist ausschließlich durch eine reine Wohnnutzung geprägt, was sich im Übrigen, auch historisch gesehen, an der bestehenden Siedlungsstruktur (s.o. „Schwarzplan“ – S. 8) und den Gebäudetypen (s.o. „Photodokumentation“ – S. 6 und 7) sehr deutlich ablesen lässt. Entsprechend wurde der überwiegende Bereich als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Die Grundstücke direkt an der Manhagener Allee wurden als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt, da hier planerisch auch verträgliche Nichtwohnnutzungen allgemein zulässig vorstellbar sind.

Reine und Allgemeine Wohngebiete

Um die wohnbauliche Zweckbestimmung der Wohngebiete zu sichern sind im Reinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und kirchliche Zwecke (die hier nach BauNVO ausnahmsweise zulässig wären) ausgeschlossen. Aus der gleichen Überlegung sind darüber hinaus im Allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da diese durch ihren Flächenverbrauch und Kundenverkehre einen erhöhten Störgrad für die Wohnnutzung darstellen.

Nicht zulässige Nutzungen

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Insbesondere den Festsetzungsbereichen „Maß der baulichen Nutzung“ sowie „Bauweise“ kommt eine zentrale Bedeutung bei der Sicherung der bestehenden sowie der zukünftig gewollten baulichen Struktur zu. Um hier „sorgfältige“ Festsetzungen, auch in der passenden Tiefenschärfe formulieren zu können, wurden die baulich – räumlichen Gegebenheiten im Plangebiet analysiert.

Baulich – räumliche Strukturen

Zur eigentlichen Sicherstellung der Einzelhausstruktur wurden Bauflächen für jedes einzelne Grundstück ausgewiesen. Damit wird eine flächenhafte Überbauung bei Grundstückszusammenlegungen verhindert. Dies korrespondiert hier auch mit der Festsetzung, dass nur die offene Bauweise (unter Einhaltung der Abstandsregelungen der Landesbauordnung – LBO) zulässig ist (mit Ausnahme des Grundstücks des Appartementhauses an der Manhagener Allee; dieses bestehende Gebäude hat bereits eine größere Längenausdehnung als 50 m, somit wird hier keine offene, sondern eine abweichende Bauweise, wie folgt, festgesetzt: „...dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind jedoch einzuhalten“.

Einzelbaufenster / offene Bauweise / abweichende Bauweise

Je nach Situation finden sich Bereiche mit I-geschossigen und II-geschossigen baulichen Anlagen innerhalb der Reinen Wohngebiete. Entsprechend wurde über das gesamte WR-Gebiet eine maximale Höhenentwicklung zu Traufhöhen (Wandhöhen) von 7,0 m bzw. Firsthöhen von 10,0 m festgelegt.

Bauliche Höhenentwicklung in den Reinen Wohngebieten

Diese Regelungen gewährleisten Gebäude mit zwei Geschossen. Auf die Festsetzung von Vollgeschossen als Höchstmaß wurde hier

verzichtet. Die Höhenbezugsebene bezieht sich bei diesen Regelungen auf die mittlere natürliche Geländehöhe des jeweiligen „Baufensters“.

Auf dem Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes an der Manhagener Allee wurde auf Regelungen zur exakten maximalen Höhenentwicklung verzichtet, zugunsten von Festsetzungen von maximal drei bis vier zulässigen Vollgeschossen (auf dem Grundstück des Appartementhauses) bzw. in den sonstigen WA – Bereichen mit einer Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen. In diesem Bereich sollen Gebäude ihren Standort finden, die durch ihre markante baulich – räumliche Ausformulierung hier auch die Aufgabe haben, den öffentlichen Straßenraum sowie die Kernstadt – Eingangssituation zu markieren und zu definieren.

Bauliche Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebieten

Bezüglich der flächenhaften Überbaumöglichkeiten wurden unterschiedliche GRZ-Werte festgesetzt – eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 in den Reinen Wohngebieten und eine GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) in Allgemeinen Wohngebieten im Bereich an der Manhagener Allee wurde aus den bereits o.g. Gründen (größere Dichte an der Manhagener Allee) festgesetzt.

GRZ (Grundflächenzahl)

Zum Schutz der städtebaulichen – räumlichen Wirkung der Einzelhäuser dürfen Anbauten an das Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Gesamthöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Diese Regelung wurde aus dem Festsetzungskatalog der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung übernommen.

Höhenentwicklung sonstiger baulicher Anlagen

Für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wurde festgelegt, dass für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden kann. Dies entspricht auch der grundsätzlichen Zulässigkeitsregel der BauNVO (Baunutzungsverordnung).

Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl) in den Allgemeinen Wohngebieten

Da innerhalb der Reinen Wohngebiete „nur“ eine GRZ von 0,25 festgelegt wird, kann es (durch längere Erschließungswege und Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksbereiche) bei einer nur 50 %igen Erhöhung der GRZ für diese Nebenfunktionen zu flächenmäßigen Schwierigkeiten kommen, die im schlimmsten Fall keine ausreichende Erschließung der privaten Grundstücke gewährleistet. Entsprechend darf hier die festgelegte GRZ von 0,25 durch Stellplätze und Garagen sowie durch ihre Zufahrten und durch Nebenanlagen ausnahmsweise auf bis zu max 0,5 GRZ erhöht werden.

Erhöhung der GRZ (Grundflächenzahl) in den Reinen Wohngebieten

Zusätzlich zu den getroffenen Festlegungen zur Grundfläche bzw. zur Grundflächenzahl und zu den festgelegten maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde für die Reinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt. Hierdurch soll ein Übermaß an zukünftigen wohnbaulich genutzten Geschossflächen verhindert werden. Für die präzise Berechnung der Geschossfläche

GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,45 in den Reinen Wohngebieten

wurde darüber hinaus folgendes festgelegt: Aufenthaltsflächen in Nicht-Vollgeschossen (also z.B. Dachgeschossen) werden hier in Ansatz gebracht und müssen bei der Berechnung der Geschossfläche hinzugerechnet werden.

6.3 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Insbesondere die im gesamten Plangebiet vorherrschenden Vorgartenzonen prägen die stadträumliche Ensemblewirkung des Gesamtbereichs. In Analogie zur neugefassten Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete wurden folgende Regelungen zu den Vorgartenzonen getroffen: zur Sicherung dieses prägenden Strukturelements dürfen PKW-Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen wie Gartenlauben und Geräteschuppen in diesen (in der Planfassung gesondert gekennzeichneten) Vorgartenzonen nicht errichtet werden, soweit diese baulichen Anlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen oder hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes errichtet werden können. Damit die Vorgartenzonen auch weiterhin ihren gärtnerischen Charakter beibehalten, sind diese Bereiche mindestens zu 75 % Gesamtflächenanteil von jeglichen Versiegelungen freizuhalten.

Vorgärten als wesentliches Element des Stadtraums

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen selbst wurden mit Baugrenzen und tlw. mit Baulinien festgesetzt. Dabei wurde sichergestellt, dass einerseits die Einzelhaustruktur gewährleistet bleibt („Einzelbaufenster je Grundstück“), jedoch andererseits auch genügend Spielräume für bauliche Erweiterungen v.a. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen geschaffen werden. Um die Straßenräume der Manhager Allee, der Hansdorfer Straße und des Ahrensfelder Weges auch weiterhin durch die angrenzende Bebauung räumlich zu charakterisieren, wurden hier für den Standort der öffentlich wirksamen Hauptfassaden Baulinien festgelegt. Weitgehend werden hierbei die bestehenden überbauten Flächen der Grundstücke berücksichtigt.

Baugrenzen / Baulinien

Der Bebauungsplan weist einzelne Neubaumöglichkeiten, tlw. in 2. Reihe aus. Hier besteht die Möglichkeit in moderater Form, neue Wohngebäude zu errichten.

Neubaumöglichkeiten



Bisher unbebaute
Bereiche mit neuem
Baurecht

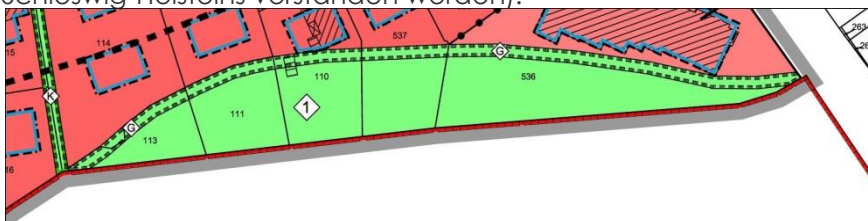
6.5 Natur- und Grünstrukturen

Am südlichen Plangebietsrand greift eine sehr deutlich merkbare topographisch ausgebildete Hangkante in die privaten Grundstücksflächen hinein. Strukturell ist diese Fläche ursprünglich Teil der Begrenzung des so genannten Ahrensburger Tunneltals (NSG). Um diese gesonderte landschaftliche Situation zu sichern, wurde der Bereich südlich der eigentlichen Abbruchkante als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hangbegrünung“ festgelegt, da der Bereich intensiv mit Bäumen und Gehölzgruppen bewachsen ist, und diese erhalten werden sollen. Hier ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

Private Grünfläche
„Hangbegrünung“

Die eigentliche Abbruchkante wurde als so genanntes „Geotop“ nachrichtlich dargestellt und übernommen (kann somit als schützenswertes geologisches Element in den eher flachen Gebieten Schleswig-Holsteins verstanden werden).

Geotop



Ausschnitt Planfas-
sung mit privater
Grünfläche und
Geotop

Die Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Diese gilt für Bäume im gesamten Stadtgebiet, und damit auch auf privaten Grundstücksflächen, soweit die Bäume einen Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden überschreiten. Diese Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen werden durch die o.g. Satzung grundsätzlich zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Baumschutzsatzung

Die markanten Einzelbäume, insbesondere im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wurden aus stadträumlichen und naturschutzfachlichen Beweggründen zum Erhalt festgesetzt. Die bei den sich hier befindlichen Eichen wurden als Naturdenkmale nachrichtlich übernommen.

Erhalt von Einzelbäumen / Naturdenkmale



Lage und Standort der zu erhaltenden Einzelbäume

Im Bereich des Bebauungsplanes finden sich zwei Knicks (in Nord – Süd – Ausrichtung), die als prägende Landschaftsbestandteile zu erhalten sind und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts entsprechend festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen wurden.

Bestehende Knicks

Knicks stehen nach § 25 Abs. 3 LNatSchG unter Schutz. „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können sind verboten.“

§ 25 Abs. 3
LNatSchG

Nach heutiger Auslegung der Gesetze sind Knicks (einschließlich ihrer gesamten Vegetation) sowie zum selben Zweck angelegte ein- oder mehrreihige Gehölzstreifen zu ebener Erde geschützt. Für Knickverschiebungen und -rodungen sind Ausnahmeanträge bei den zuständigen Unteren Naturschutzbehörden zu stellen. Knicks bieten einen charakteristischen Lebensraum für eine artenreiche Ausbildung der Fauna und Flora. Mit Süd- und Nord- bzw. West- und Ostexposition schafft ein Knick sonnige und schattige Standorte auf engem Raum, mit entsprechenden Kleinklimaten (warm und trocken, wie auch feucht und kühl). Durch ihre lineare Struktur stellen Knicks ein Biotopverbundsystem von hoher ökologischer Bedeutung dar. Dieser Aspekt ist für das ökologische Gefüge im urbanen Raum besonders wichtig. Knicks sollten alle 10-15 Jahre abschnitts-

Regelungen zu
Knicks

weise mit Erhalt einiger Überhälter auf den Stock gesetzt (geknickt) werden, damit ihr neuer Aufbau mit den einhergehenden positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt erhalten bleibt.

Auch das angrenzende Bodendenkmals / Grabungsschutzgebiet des NSG Ahrensburger Tunneltal ist nachrichtlich dargestellt und übernommen, auch wenn es außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

7. Altlasten / Bodenschutz

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) liegen mit Stand 11.08.2010 keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vor.

Keine Einträge

8. Wasserwirtschaft

Im Istzustand erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen über vorhandene Regenwasserkanalisationen, soweit nicht im Einzelfall eine grundstücksbezogene Versickerung stattfindet. Der gesamte Bereich gehört zum Einzugsgebiet des Vorflutsystems „Hopfenbach“, die Einleitung erfolgt weitgehend über den Aalfangteich.

Regenwasserkanalisation, Vorflutsystem „Hopfenbach“

In Hinblick auf die sich abzeichnende Zunahme von Starkniederschlagsereignissen infolge des Klimawandels und unsere ohnehin jahreszeitlich schon stark ausgelasteten Vorflutsysteme und Gewässer sollte jedoch eine Abkehr von der reinen Regenwasserableitung das Ziel sein. Aufgrund der Randbedingungen (Freiflächen, Baumbereiche, vermutlich sickerfähige Böden) böte sich die Möglichkeit innerhalb des Gebietes auch eine moderne Regenentwässerung zu gestalten. Auch der Verzicht auf voll versiegelte Flächen und die Verwendung von sickerfähigen oder teilweise sickerfähigen Belägen wird empfohlen. Gefasstes Wasser von Dachflächen ließe sich gut über Rigolen- oder auch Mulden - Rigolensysteme versickern. Auch die Verdunstung als Komponente eines modernen Niederschlagswassermanagements ließe sich, z.B. in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen an baulichen Nebenanlagen, gut integrieren. Als Nebeneffekt ergäbe sich eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Empfohlener Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser

Da die baulichen Anlagen und die technische Ausstattung im Plangebiet jedoch bereits seit Jahren existieren, werden die Möglichkeiten des Umgangs mit dem anfallenden Oberflächenwasser jedoch nicht als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Keine zwingende Festsetzung zur Oberflächenentwässerung

9. Brandschutz

Zusätzliche Grundstückszuwegungen (Erschließungsstraßen oder Erschließungswege) wie Feuerwehrezufahrten müssen hergestellt werden, wenn die mögliche Bebauung mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist. Diese Flächen für die Feuerwehr sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 - zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten.

Feuerwehrezufahrten

10. ÖPNV

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen beinhaltet bereits kurzfristig vielerlei Vorteile für neue Anwohner der Quartiere. Deutlich wird dies u.a. bei dem bereits bestehenden und nutzbaren ÖPNV - Netz. Dieses sichert Mobilität auch ohne zwingende Inanspruchnahme des motorisierten Individualverkehrs und ist im Sinne einer nachhaltigen Verkehrspolitik, speziell vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Klimaschutzdiskussion als sehr positiv zu bewerten.

Schaffung von Wohnraum im Einzugsbereich bestehender Infrastruktureinrichtungen

Das Plangebiet wird derzeit entlang der Manhagener Alle mit den Haltestellen „Moltkeallee“ und „Am Aalfang“ von folgenden Buslinien erschlossen:

Bestehende ÖPNV-Linien

Linie 268: Bf. Ahrensburg – U Ahrensburg Ost – Dänenweg – Bf. Ahrensburg

Linie 269: Bf. Ahrensburg – U Ahrensburg Ost – Dänenweg – Am Kratt

Linie 369: Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf - Tritttau

Linie 437: Berufsschule Ahrensburg – Bf. Ahrensburg – Siek – Meilsdorf - Glinde

Linie E69: Bf. Ahrensburg – Siek

Linie 769: Dänenweg/ Ahrensburger Kamp – U-Ahrensburg Ost - Schimmelmannstraße

Linie 648: (Nachtbus an Wochenenden/Feiertagen) U-Berne – Dänenweg – Gartenholz – U-Ahrensburg West – U-Berne

Linie 658: (Nachtbus an Wochenenden/Feiertagen) Bf. Ahrensburg – U-Großhansdorf – Hoisdorf – Siek – Bf. Ahrensburg

11. Artenschutz

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG für das Vorkommen europäisch geschützter und national streng geschützter Tierarten im Planungsraum sind aufgrund der Biotopstruktur die Artengruppen Fledermäuse und Vögel.

Fledermäuse und Vögel

Die relevanten Lebensraumstrukturen für Fledermäuse stellen die alten Laubbaumbestände im Plangebiet dar, die sowohl Quartier-,

Lebensraumstrukturen für Fledermäuse

Leitlinien- und Jagdhabitatfunktionen übernehmen. Die Laubbäume befinden sich als Überhölzer in den Knicks, in den Gartenflächen im südwestlichen Plangebiet und in der Grünfläche östlich der Manhagener Allee, die sich in südliche Richtung bis zur Straße Am Aalfang weiter fortsetzt. Die großräumige Grünfläche übernimmt darüber hinaus eine Funktion als Nahrungshabitat ein.

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich aus den Inhalten des Bebauungsplanes nicht. Es werden keine Bäume und Gehölze, die als potenzielle Wochenstuben oder sonstige Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen besetzt sein können, durch die Planung beansprucht. Der Verbotstatbestand der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sowie des Tötens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population durch erhebliche Störung wird nicht prognostiziert. Fledermäuse sind sehr flexibel und wechseln häufig ihre Jagdgebiete und Tagesverstecke. Die potenzielle Beeinträchtigung einzelner Habitate durch bauliche Erweiterungsmaßnahmen schränkt somit die Funktion der Lebensstätte nicht ein. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nicht abgeleitet werden. Wirkungen wie Verlärmung und visuelle Effekte sind ohne deutlich negativen Einfluss auf die Arten. Zerschneidungswirkungen durch Störung der Flugkorridore sind nicht zu erwarten, da die linearen Baumreihen als Jagdkorridor erhalten bleiben.

Keine artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar

Aufgrund der Habitatausstattung mit Baum-/ Gehölzstrukturen und Ziergärten sowie der Lage innerhalb der durchgrünter Siedlungsstruktur sind aus der Gruppe der Vögel im Planungsraum baum- und gebüschbrütende Arten des Siedlungsraumes vorkommend. Der Altbaumbestand bietet geeignete Nistplätze für Höhlenbrüter. Die potenziell vorkommenden Arten sind in der Regel in stabilen Populationen weit verbreitet und relativ unanfällig gegenüber Störungen.

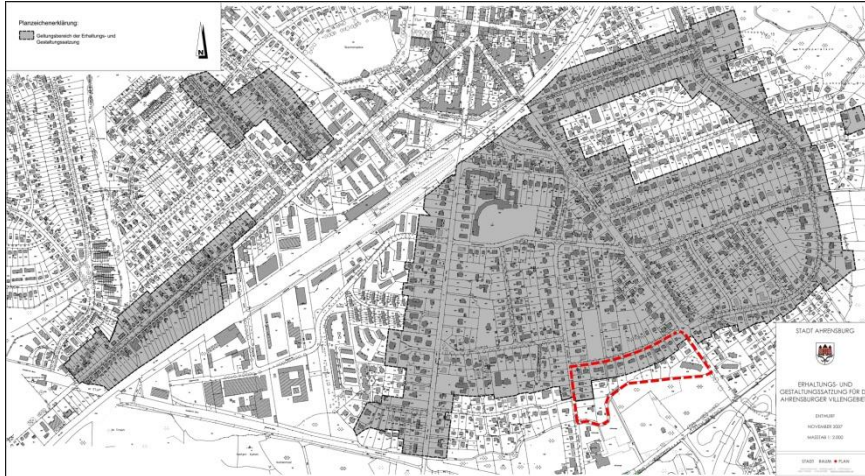
Lebensraumstruktur der Vögel

Für die vorkommenden europäischen Vogelarten werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Rahmen der Planung erhalten. Eine erhebliche Zerstörung oder Beschädigung zentraler Lebensstätten tritt nicht ein. Das direkte Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei baulichen Erweiterungsmaßnahmen durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, da ausreichend als Bruthabitat geeignete Ausweichquartiere im näheren Umfeld vorhanden sind. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird in räumlichem Zusammenhang gewahrt. Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die potenziell vorkommenden weit verbreiteten und störungstoleranten Arten nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer nicht speziell ausgeprägten Habitatansprüche können die Arten einer Störungslage orts- und zeitnah ausweichen.

Keine erheblichen Störungen für Vögel

12. Erhaltungs- / Gestaltungssatzung

12.1 Geltungsbereich



Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung – rot umrandet: Geltungsbereich des BP 91 B

Teilweise liegen die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 91 B auch innerhalb des Geltungsbereichs der „Neufassung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete“. Die entsprechenden Regelungen dieser Satzung werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt.

Grundstücke am Fasanenweg überwiegend außerhalb der Satzung

12.2 Zur Erhaltungssatzung

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung dient im Falle der Ahrensburger Villengebiete folgenden Erhaltungszielen - Erhalt der städtischen – historischen Eigenart des Ortes sowie Erhalt wertvoller Gebäudetypen.

Erhaltungsziele

Bei Maßnahmen wie Rückbau, Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedarf es einer gesonderten Genehmigung. Die Genehmigung wird durch die Stadt erteilt. Ist eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt.

Ausschließlich gesonderter Genehmigungsvorbehalt

Im Rahmen dieses gesonderten Genehmigungsvorbehalts erfolgt die eigentliche Sicherung des mit der Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes somit durch ein zweistufiges Verfahren: Auf der ersten Stufe wird durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich definiert. In ihm unterfallen alle Veränderungen der Genehmigungspflicht. Auf der zweiten Stufe konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem dann geprüft wird, ob die konkrete Maßnahme das Satzungsziel gefährdet.

Zweistufige Wirkung

In der Erhaltungssatzung wird also nur die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und damit die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Ob die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, wird hinge-

1. Stufe: Festlegung des Erhaltungsbereichs

gen erst im Rahmen der Entscheidung über den Genehmigungsantrag geprüft. Das heißt, dass erst bei der Entscheidung über den Genehmigungsantrag eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt.

Die planerische Entscheidung (Abwägung) beim Erlass der Erhaltungssatzung bezieht sich aufgrund des zweistufigen Wirkungsmechanismus somit in erster Linie auf die Berücksichtigung und Gewichtung des reinen städtebaulichen Belangs der Erhaltung für konkrete historische Stadtgebiete. Die Entscheidung über ggfs. unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen wird erst auf der zweiten Stufe, also im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, getroffen.

2. Stufe: Abwägung
beim konkreten
baulichen Vorhaben

12.3 Zur Gestaltungssatzung

Wie bei der Erhaltungssatzung liegt das Augenmerk der Gestaltungssatzung ebenfalls auf dem Erhalt der städtebaulichen Qualität; allerdings setzt die Gestaltungssatzung gegenüber der Erhaltungssatzung konkrete Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen fest, die bei baulichen Maßnahmen Berücksichtigung finden müssen. Damit sind diese Regelungen direkter Bestandteil der eigentlichen Baugenehmigungsvorgänge und besitzen somit vergleichbare Bedeutung wie Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Erhalt der städte-
baulichen Qualität
durch konkrete Fest-
setzungen

Die Ziele der Gestaltungssatzung für die Ahrensburger Villengebiete sind dabei insbesondere die Berücksichtigung der baulichen Eigenart der gründerzeitlichen Entwicklungsbereiche, der Erhalt historischer Villen- und Stadthausstypen durch eine angemessene Gestaltung der Gebäude, die Förderung und der Schutz baugestalterisch und städtebaulich wertvoller Architektur sowie die Formulierung von besonderen Anforderungen an neue bauliche Anlagen und ihrer räumlichen Bestandsbereiche, u.a. die Vorgartenbereiche, die auch die öffentlichen Räume nachhaltig prägen. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen sowie zu Werbeanlagen und Warenautomaten erlassen, die die architekturhistorische und stadträumliche Charakteristik nachhaltig stören könnten.

Erhalt der architek-
turhistorischen Cha-
rakteristik

Insoweit werden durch die Festlegungen der Gestaltungssatzung zwei wesentliche städtebauliche und stadträumliche Themenblöcke bei der Nutzung und Ausgestaltung der Grundstücke geregelt.

Zwei Themenblöcke

Aufgrund der Analyse und der Bestandserhebung sind für die Errichtung von baulichen Hauptanlagen nur bestimmte Gebäudetypen zulässig. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. Auf zu detaillierte Festsetzungen zur Fassadengestaltung, zu Formaten von Fensteröffnungen, zur exakten Vorgabe von Dachneigungen etc. wurde verzichtet. Dennoch wurden grundsätzliche „Rahmen“ – Festlegungen zur Höhenentwicklung von baulichen Anlagen in zweiter Reihe (Schutz des Hauptgebäudes), zu zulässigen Fassadenmaterialien und Fassadenfarben sowie zu Dachmaterialien, Dachaufbauten und Dach-einschnitten getroffen. Damit wird gewährleistet, dass keine histori-

Zulässige Gebäude-
typen – bauliche
Hauptanlagen

sierende Architektursprache erzwungen wird, sondern klassische Prinzipien der Stadtvillen und Stadthäuser auch modern interpretiert werden können. Gleichzeitig werden die bestehenden historischen Hauptgebäude durch diese Festlegungen in ihrer städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltung geschützt.

In den festgelegten „Ensemblebereichen“ (u.a. die Grundstücke an der Waldstraße östlich der Stormarnschule) ist aufgrund der bestehenden lückenlosen Abfolge eines Villentyps bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden nur dieser, der das Ensemble prägende Villentyp, zulässig. Diese Bereiche finden sich in der Bismarckallee, in Teilen der Waldstraße, der Manhagener Allee und der Hamburger Straße sowie in Teilen der Hansdorfer Straße und der Adolfstraße.

Ensemblebereiche

Der zweite zu regelnde Themenbereich betrifft die Freiräume und Bereiche vorrangig zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße, da hier ebenfalls ein öffentliches Interesse an einer harmonischen und dem historischen Charakter entsprechenden Gestaltung gegeben ist. Entsprechend wurden Regelungen zur Vorgartengestaltung, zur Ausgestaltung von Einfriedungen und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten getroffen. Insbesondere soll durch die getroffenen Festlegungen ein grundsätzlicher Blickkontakt zwischen öffentlichen Räumen und historischem Hauptgebäude gewährleistet werden, um die Erlebbarkeit dieser gründerzeitlichen Stadtentwicklungsbereiche ganzheitlich auch weiterhin zu gewährleisten.

Freiräume, Vorgartenzonen, Einfriedungen und Werbeanlagen / Warenautomaten

Stadt Ahrensburg, den

.....
Der Bürgermeister

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STRASSE 5
22923 AHRENSBURG
TEL. 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 B
für das Gebiet östlich des Ahrensfelder Weges
zwischen Hansdorfer Straße, Manhagener Allee und
Parkgelände Am Aalfang / Schule Am Aalfang

HINWEISE
ALS ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

AUGUST 2011

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Hindenburgstr. 51
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

A. 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 91 B „Hansdorfer Straße - Süd“, liegt tlw. innerhalb des Geltungsbereichs der Neufassung der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung“. Hier gelten die entsprechenden Regelungen dieser Satzung, die im Nachfolgenden nachrichtlich übernommen und dargestellt werden:

Teil A: Erhaltungssatzung

§ 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.

§ 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 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. 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

hervorragend. 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

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.

§ 12

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.

§ 13

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. Die Flachdächer des Villentyps in § 11 sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % zu begrünen.

§ 14

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.

§ 15

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.

§ 16

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 m² (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.

§17

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

§ 18

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.

§ 19

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.

B. Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg

2. Änderungssatzung vom 23.09.2003 (in Kraft 1. Oktober 2003)

Präambel

Aufgrund des § 20 Abs. 3 und Abs. 1 Satz 2 des Landesnaturschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz der Natur – Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG – vom 16.06.1993, GVBl. Schl.-H. S. 215) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-H. S. 57) - in den jeweils zurzeit geltenden Fassungen – wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ahrensburg am 22.09.2003 folgende Änderungssatzung zur „Satzung zum Schutz der Bäume in der Stadt Ahrensburg“ vom 13.12.1985 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 25.02.1998 erlassen:

§ 1 Schutzzweck

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen werden Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

§ 2 Geltungsbereich und Schutzgegenstand

(1) Der räumliche Geltungsbereich (Schutzbereich) dieser Satzung umfasst das gesamte Stadtgebiet. Unberührt hiervon bleiben lediglich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes und Objekte, die nach anderen Vorschriften des Landesnaturschutzgesetzes oder des Denkmalschutzes geschützt sind.

(2) Entfällt.

(3) Geschützt sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und mehr bzw. mit einem Stammumfang von 78,5 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden. Bildet ein Baum unterhalb einer Höhe von 130 cm, gemessen über dem Erdboden, mehrere Stämme aus (mehrstämmiger Baum), ist die Summe der Stammumfänge maßgebend, wobei mindestens einer der Stämme einen Umfang von 50 cm oder mehr aufweisen muss.

(4) Die Vorschriften dieser Satzung gelten auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn sie die Voraussetzungen des Abs. 3 nicht erfüllen.

(5) Die Satzung findet keine Anwendung bei Kern- und Steinobstbäumen, Birken, Pappeln, Lärchen, Tannen und Fichten sowie bei Bäumen in Baumschulen und Gärtnereien, die dem Erwerbszweck dieser Betriebe dienen. Schalenobstbäume - wie Nussbäume oder Kastanien – sind geschützte Bäume im Sinne dieser Satzung.

(6) Entfällt

(7) Abweichend von § 2 Abs. 3 gilt die Satzung ohne Rücksicht auf den Stammumfang für Ersatzanpflanzungen im Sinne dieser Satzung (§ 7 Abs. 2).

§ 3 Schutzbestimmungen

(1) Es ist verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder zu verändern.

(2) Schädigungen sind Einwirkungen im Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder nachhaltig seine Lebensfähigkeit beeinträchtigen können. Als Schädigung gilt auch das Absägen

von Ästen und das Abbrechen von Zweigen und Ästen, sofern dadurch der Fortbestand des Baumes gefährdet wird. Als Schädigung gelten im Wurzelbereich unter der Baumkrone insbesondere:

1. das Befestigen der Bodenfläche mit Asphalt, Beton oder einer anderen wasserundurchlässigen Decke;
 2. Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen;
 3. die Verwendung von Düngemitteln und Herbiziden in zu hoher Konzentration sowie das Aufbringen anderer, die Wurzeln beeinträchtigender Stoffe.
- (3) Eine Veränderung im Sinne des Abs. 1 liegt vor, wenn an den geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern, verunstalten oder das weitere Wachstum nachhaltig behindern.
- (4) Das Verbot nach Abs. 1 gilt nicht für behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die auf andere Weise mit gleichem Erfolg nicht durchgeführt werden können (z. B. Straßenbau).

Zugelassen sind insbesondere:

1. übliche Maßnahmen einer fachgerechten Pflege des Baumes;
2. unaufschiebbare Maßnahmen der Gefahrenabwehr - solche Maßnahmen sind der Stadt unverzüglich anzuzeigen -;
3. Maßnahmen im Rahmen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, sofern hierbei das Wurzel- / Astwerk so wenig beschädigt wird, dass dieses den Fortbestand des Baumes nicht gefährdet.

§ 4 Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten eines Grundstücks kann auferlegt werden, bestimmte Pflege-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen an geschützten Bäumen vorzunehmen oder zu dulden, sofern ihm die Durchführung nicht zugemutet werden kann.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Verboten des § 3 sind auf Antrag Ausnahmen zugelassen, wenn

1. von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und keine andere Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist;
2. ein Baum krank ist und die Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht sichergestellt werden kann;
3. bei der Durchführung eines zu genehmigenden Bauvorhabens im Bereich des Baukörpers geschützte Bäume vorhanden sind und diese Bäume auch bei einer zumutbaren Verschiebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können;
4. die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und auf andere Weise keine Abhilfe geschaffen werden kann oder
5. einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen Bestandes entfernt werden müssen (Pflegehieb) und keine sonstigen öffentlichen Belange entgegenstehen.

(2) Ausnahmen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

§ 6 Antragsunterlagen / Zuständigkeit

(1) Eine Ausnahme ist beim Bürgermeister der Stadt Ahrensburg schriftlich zu beantragen. Der Antrag muss neben der Begründung alle für die Beurteilung notwendigen Angaben und Unterlagen enthalten (Lageskizze, in der der Standort des zu entfernenden Baumes eingetragen ist).

(2) Antragsberechtigt sind die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte, nach deren Anhörung auch Dritte, die ein berechtigtes Interesse nachweisen.

(3) Bei Bauanträgen und Bauvoranfragen sind die nach Abs. 1 geforderten Unterlagen beizufügen, wenn durch das Vorhaben geschützte Bäume betroffen sind.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für Befreiungen von den Verboten des § 3 dieser Satzung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes.

§ 7 Auflagen und Bedingungen / Ersatzbepflanzungen

(1) Die Ausnahme kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, insbesondere mit der Verpflichtung, bestimmte Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

(2) Mit der Ausnahme nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 und 4 sowie der Befreiung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes soll dem Antragsteller auferlegt werden, für die Entfernung eines geschützten Baumes auf seine Kosten einen Ersatzbaum gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 14 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und zu erhalten. Der Antragsteller kann die Ersatzpflanzung durch die Zahlung eines entsprechend hohen Geldbetrages an die Stadt abwenden, wenn ihm die Ersatzpflanzung auf seinem Grundstück oder - mit der Zustimmung des Eigentümers - auf dem Nachbargrundstück nicht möglich ist oder die Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit erneut zu einem der Ausnahme- und Befreiungstatbestände führen würde. In diesem Fall setzt die Stadt die Geldleistung entsprechend der zu fordernden Ersatzpflanzung fest. Das gilt auch, wenn der Antragsteller die Verpflichtung nach Satz 1 nicht erfüllt.

(3) Die Einnahmen aus der Geldzahlungsaufgabe sind ausschließlich zur Anpflanzung von Bäumen durch die Stadt oder für Gewährung von Zuschüssen an Private für die Neuanpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich der Satzung zu verwenden.

§ 8 Folgenbeseitigung

(1) Wer als Eigentümer oder Nutzungsberechtigter ohne Erlaubnis nach § 3 geschützte Bäume beseitigt oder zerstört oder die Handlung durch Dritte duldet, ist verpflichtet, nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 Ersatz zu leisten oder die sonstigen Folgen der verbotenen Handlung zu beseitigen. Das gleiche gilt, wenn der Baum ohne Erlaubnis in seinem Aufbau wesentlich verändert wird, sodass ein Ersatz geboten ist. Liegen die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 oder einer Befreiung nach § 54 des Landesnaturschutzgesetzes nicht vor, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte je angefangene 30 cm Stammumfang des entfernten Baumes einen Ersatzbaum im Sinne des § 7 Abs. 2 zu pflanzen und zu erhalten oder den entsprechenden Geldbetrag zu leisten. Die Stadt kann in Fällen des Satzes 1 und 2 anstelle der Ersatzpflanzung die Geldleistung anordnen.

(2) Hat ein Dritter geschützte Bäume beseitigt, zerstört, geschädigt oder verändert und steht dem Eigentümer oder den Nutzungsberechtigten ein Schadenersatzanspruch gegen den Dritten zu, treffen die Verpflichtungen des Abs. 1 den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten bis zur Höhe des Schadenersatzanspruchs. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte kann mit der Stadt die Abtretung des Schadenersatzanspruches vereinbaren.

(3) Steht dem Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten ein Schadenersatzanspruch nicht zu oder hat er ihn nach Abs. 2 Satz 2 an die Stadt abgetreten, hat er eine Ersatzpflanzung durch die Stadt zu dulden.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Bestimmungen des § 3 zuwiderhandelt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 57 a Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 DM geahndet werden.

(3) Gegenstände, die zur Begehung einer Ordnungswidrigkeit gebraucht worden oder bestimmt gewesen sind, können gemäß § 57 a Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes eingezogen werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Februar 1998 in Kraft. Die 2. Änderungssatzung tritt am 01. Oktober 2003 in Kraft.

Ahrensburg, den 25. Februar 1998

STADT AHRENSBURG

gez. Boenert,

Bürgermeister

gez. für die 2. Änderungssatzung

(Pepper)

Bürgermeisterin

C. Hinweise zur Vermeidung einer dauerhaften Grundwasserabsenkung

Für den Tiefgaragenbau wie auch für Kellerbauten gilt, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Gebäudedrainagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sog. "Wanne"), wird eine Erlaubnis zur Grundwasserabsenkung im Allgemeinen nicht erteilt. Eine Ausnahmeregelung kann für das B-Plan-Gebiet nicht in Aussicht gestellt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau unterirdischer Gebäudeteile zu verzichten. Drainagen zur Ableitung von nur gelegentlich anstehendem Stau- oder Schichtenwasser sind zulässig. Sie sind der Wasserbehörde mit Bauantragstellung anzuzeigen. Es ist im weiteren Planungsverfahren durch ein Fachgutachten (Baugrunduntersuchung) der Nachweis zu erbringen, dass mit eventuellen Tiefbau- und Drainagemaßnahmen keine dauerhafte Grundwasserabsenkung einhergeht.

D. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

E. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst (Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel) in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.