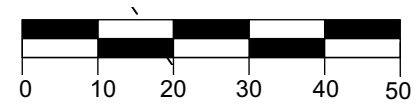


BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER GEMEINDE AHRENSBÖK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

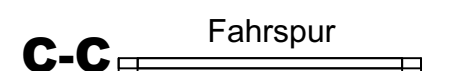
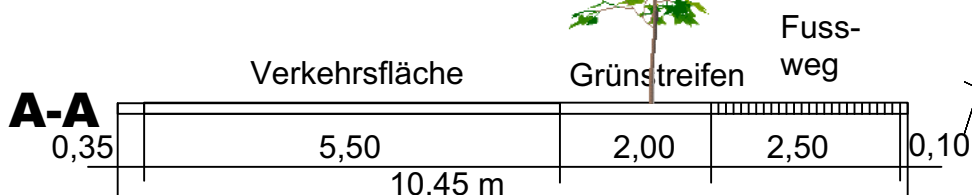
M: 1:1000



QUERSCHNITTE

M: 1:100

(nachrichtlich)



- 12. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
- 12.1 DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE
- 12.2 FASSADEN DER HAUPTGEBÄUDE
- 12.3 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE
- 12.4 EINFRIEDLIGUNGEN
- 12.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTE
- 12.6 STELLPLATZE

- HINWEISE
- 1. DIN-VORSCHRIFTEN/TECHNISCHE REGELWERKE
- 2. ARTENSCHUTZ

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Ahrensböök für ein Gebiet in Ahrensböök westlich der Waldstraße, westlich der Arnesböökentalle, westlich der Sportanlage, südlich der Stettiner Straße, östlich Karl-Schmidt-Weg, südlich Saint-Savinen-Weg in Verlängerung Am Pieperbrook - Lohnskoppel - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xxxx.
- 2. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil SüD am xx.xx.xxxx.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil SüD öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.ahrensboeck.de ins Internet eingestellt.
- 7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 8. Ahrensböök, den Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -
- 9. Der katasträmliche Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschichtigt.
- 10. Bad Schwartau, den Siegel (Holst und Helten) - Öffentlich best. Verm. Ing. -
- 11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 12. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil SüD öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök unter www.ahrensboeck.de ins Internet eingestellt.
- 13. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung (einfachen) Beschluss gebilligt.
- 14. Ahrensböök, den Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -
- 15. Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 16. Ahrensböök, den Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -
- 17. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil SüD öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erwidlungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO (Genehmendeckung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin in Kraft getreten.
- 18. Ahrensböök, den Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
WA GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	
WA ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO	
M MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 10 m MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o OFFENE BAUWEISE	
△ NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG	
△ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
— STRASSENBEREGRENZUNGSLINIE	
— STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
— VERKEHRSGRÜN	
— VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
v VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
v EIN- UND AUSFAHRTEN	
v PARKPLÄTZE	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
— GRÜNFLÄCHEN	
— PARKANLAGE	
— SPIELPLATZ	
— KNICKSCHUTZSTREIFEN	
— STREUOBSTWIESE	
— RETENTIONSULDE	
— WALDSCHUTZSTREIFEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFAHRTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
— FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
— ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - 1. ALLEMGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beratherbürogewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferierwohnungen)) unzulässig.
 - 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 HOHE BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 BauNVO)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**
 - (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 16 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden.
 - (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.
 - 3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
 - 4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Nicht überdeckte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - 5. MINDESTGRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².
 - 6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBIETEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das WA-Gebiet.
 - 7. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Es ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4 m zulässig.
 - 8. FLÄCHEN UND MAßNÄHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 8.1 STREUOBSTWIESE**

Auf der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind mind. 10 hochstämmige, großwüchsige Obstbäume auf einer externen Wiesenfläche anzupflanzen.
 - 8.2 RETENTIONSULDE**

Auf der Grünfläche "Retentionsmulde" östlich des Allgemeinen Wohngebietes ist außerhalb des Knicks eine Retentionsmulde anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind zu einer Kraut- und Grasfurz zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun abzugrenzen.
 - 8.3 KNICKNEUANLAGE**

Innerhalb der Maßnahmeanlagen M1 sind Knicks auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung). Die gesetzlichen Knickschutzbestimmungen sind einzuhalten.
 - 8.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/ Streuobstwiese/ Spielplatz" im Süden des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb der öffentlichen Wege und Spielgeräte zu einer externen Grünlandfläche zu entwickeln.
 - 8.5 GRAS- UND KRAUTFLUR**

Innerhalb der Grünflächen der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind extensive Gras- und Krautfluren außerhalb von Knicks zu entwickeln. Zu Baugrundstücken ist ein mind. 1,20 m hoher Zaun zu setzen.
 - 8.6 GELÄNDEVORLAUF**

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.

- ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB) (Qualität und Artenliste s. Begründung)**
- ERHALT VON BEPFLANZUNGEN**

Innerhalb des Plangebietes sind die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- BAUAMPFLANZUNGEN**
 - Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbäum mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.
 - Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumplantagen sind standortheimische regionaltypische Laubbäume zu verwenden. Von den Baumstandorten sind Abweichungen zulässig, wenn Belange der Ver- und Entsorgung dieses erfordert.
- FLÄCHENHAFT BEPFLANZUNGEN**

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubböhlzern vorzunehmen.
- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- SPORTLÄRM**

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind für Neu-, Um- und Ausbauten in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen. Andernfalls sind an den Überschreitungen betroffenen Gebäudeseiten in Richtung der Sportanlage vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109, nur festverglassete Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lüftungsgewandte Fassade oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudeseiten die Anforderungen des 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.
- VERKEHRSLÄRM**

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zum Schutz vor Verkehrslärm am Grünen Redder im Osten des Planungsbereiches, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)**

Sowohl bei abfallenden als auch bei ansteigenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist: 1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße; 2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßentrasse, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite; 3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßentrasse, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite. Liegt die Baufläche in der Straßensituation und wird der Erdgeschossfußboden nicht abgestuft, so ist der jeweils höhere Bezugspunkt zu wählen.

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67

für ein Gebiet in Ahrensböök westlich der Waldstraße, westlich der Arnesböökentalle, westlich der Sportanlage, südlich der Stettiner Straße, östlich Karl-Schmidt-Weg, südlich Saint-Savinen-Weg in Verlängerung Am Pieperbrook - Lohnskoppel -

