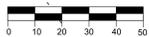


BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER GEMEINDE AHRENSBÖK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M: 1:1000



QUERSCHNITTE

M: 1:100

(nachrichtlich)



C-C Fahrspur



- 12. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
Es sind nur rote bis rotbraune oder graue Dachsteine sowie Gründächer zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 12.1 DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE**
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Reetdächer und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.
- 12.2 FASSADEN DER HAUPTGEBÄUDE**
Außenwände in Ziegel, Putz oder Holz; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Kunststoffschieferdächer sind unzulässig.
- 12.3 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE**
Garagen, Carports und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, sind in Material und Farbgebung den zugehörigen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten sind zulässig. Es sind ausschließlich wasser- und winddicht abgedichtete Dächer zulässig.
- 12.4 EINFRIEDLIGNUNGEN**
Einfriedlungen zur Verkehrsfläche sind nur als Hecke aus regionaltypischen standortheimischen Laubbäumen oder als bewachsene Friesenwall bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf dem dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Gabelionwände und Kunststoffschieferdächer bzw. Kunststoffschieferdächer in Zäunen sind unzulässig.
- 12.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
Die Flächen zwischen dem Baukörper einschließlich der seitlichen Verlängerungen zu den Grundstücksbegrenzungslinien sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasser- und winddicht abgedichtet zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
- 12.6 STELLPLÄTZE**
Es sind je Wohninheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

- 1. DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE**
Soweit auf DIN-Vorschriften / Technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ahrensböck, Poststraße 1, 23623 Ahrensböck, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- 2. ARTENSCHUTZ**
Gem. dem Entwurf des § 41a BNatSchG sind neu zu errichtende Beleuchtungen und auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen verschont sind.
Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ahrensböck durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.pbh.de

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom xx.xx.xx.
- Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil Süd am xx.xx.xx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xx bis xx.xx.xx durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am xx.xx.xx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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.xx bis xx.xx.xx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsdauer von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xx 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensböck, den Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister

Bad Schwartau, den Siegel (Holst und Helten) - Öffentlich best. Verm.-Ing.

Ahrensböck, den Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

5. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

10. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

11. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

12. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

13. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

14. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

15. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

16. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

17. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

18. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

19. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

20. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

21. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

22. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

23. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

24. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

25. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

26. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

27. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

28. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

29. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

30. VERKEHRSLÄRM § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Berater- und Dienstleistungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. HOHE BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Grundflächen der in Satz 1 des § 18 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.

Sonderfall sind an den Überschreitungen betroffenen Gebäudesseiten in Richtung der Sportanlage vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegen zum Schließen genutzt werden, gemäß DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassadenseiten anzuordnen.

Sonderfall sind an den Überschreitungen betroffenen Gebäudesseiten in Richtung der Sportanlage vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegen zum Schließen genutzt werden, gemäß DIN 4109, nur festverglasete Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lüftungswirksame Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudesseiten die Anforderungen der DIN 4109 durch die vorgenannte Festsetzung nicht erfüllt werden können.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Nicht überbaute Außenterrassen sind außerhalb der überbaubaren festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

5. MINDESTGRÖßE 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 WOHNGEBÄUDE (§ 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-I-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 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. STREUOBSTWIESE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

8.2. RETENTIONS MULDE

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

8.3. KNICKNEUANLAGE

Innerhalb der Maßnahmenzone M1 sind Knicks auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehens, Haselknicks 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. GELÄNDEVERLAUF

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.

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

9.1. 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.

9.2. BAUPFLANZUNGEN

(1) Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

(2) 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 erforderlich sind.

9.3. FLÄCHENHAFT BEPFLANZUNGEN

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.

10. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. 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.

Sonderfall sind an den Überschreitungen betroffenen Gebäudesseiten in Richtung der Sportanlage vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegen zum Schließen genutzt werden, gemäß DIN 4109, nur festverglasete Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lüftungswirksame Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudesseiten die Anforderungen der DIN 4109 durch die vorgenannte Festsetzung nicht erfüllt werden können.

10.2. VERKEHRSLÄRM

Zum Schutz der Nachruhe sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zum Schutz vor Verkehrslärm am Grünen Redder im Osten des Plangebietes, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schließen 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 Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung gereinigte Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

Soweit im Bebauungsplan keine andere lautenden 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:

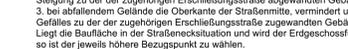
1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;

2. bei anliegendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;

3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der 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.

PRINZIPIELLE ZUR HÖHENLAGE



SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67

für ein Gebiet in Ahrensböck westlich der Waldstraße, westlich der Arnesböckhalle, westlich der Sportanlage, südlich der Stettiner Straße, östlich Karl-Schmidt-Weg, südlich Saint-Savinen-Weg in Verlängerung Am Piepenbrook - Lohnskoppel -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 12. März 2024

