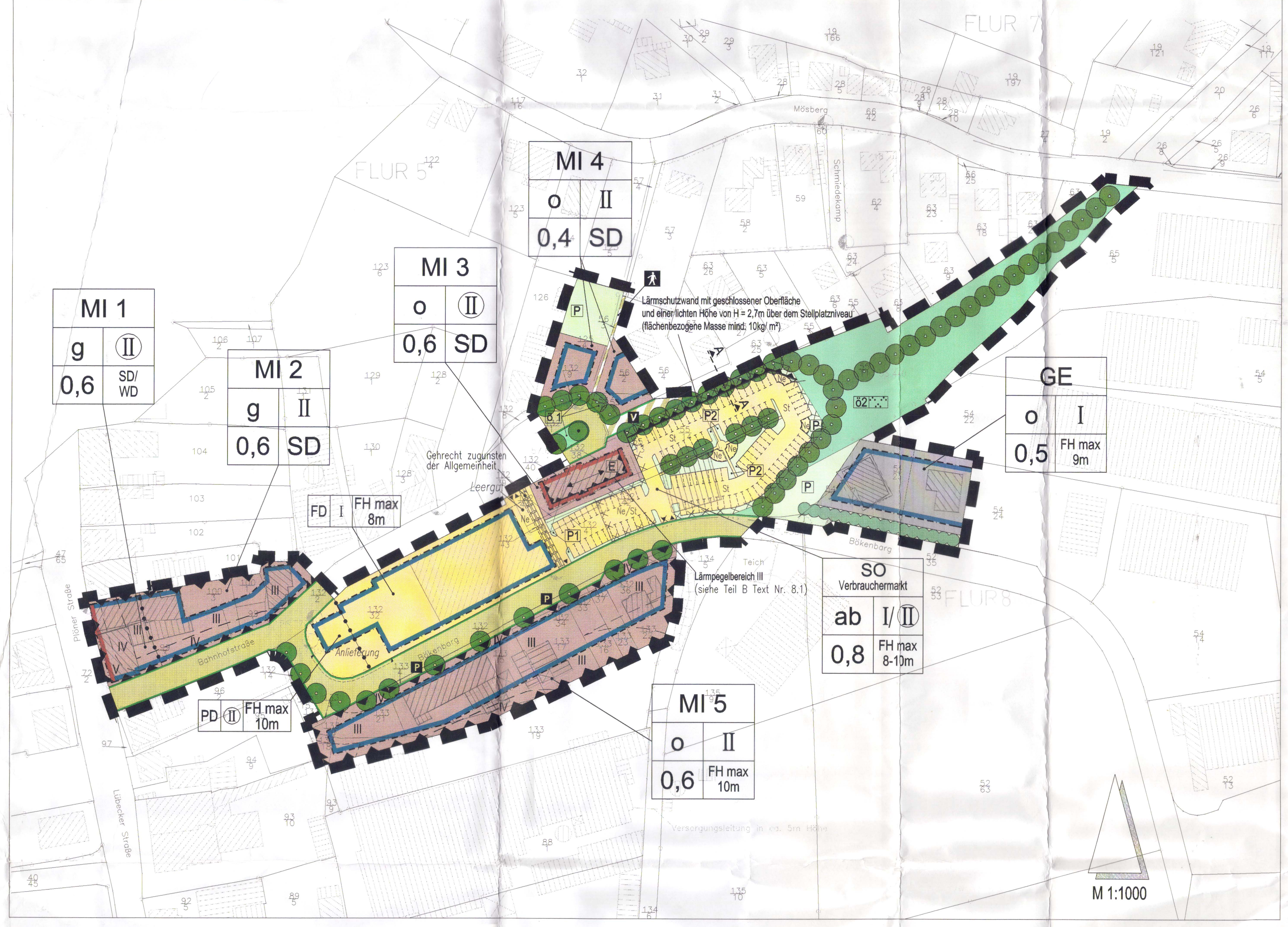
SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.9 "Alter Bahnhof"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.9 für das Gebiet: östlich der Lübecker Straße, nördlich von den Globus-Werken und der Straße Bökenbarg sowie südlich der Straße Mösberg und der Bahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§6,8,11 und 16 BauNVO)

MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
SO Verbrauchermarkt	Sondergebiet – Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt (§11 BauNVO)
GRZ 0,3	maximale Grundflächenzahl, z.B. 0,3
II / Ⓘ	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze/ zwingende Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
ab	abweichende Bauweise (siehe Teil B Text Nr. 2.1)
	Baugrenze
	Baulinie
	Firstrichtung
FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach
PD	Pyramidales Dach

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - P öffentliche Parkplatzfläche
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ein-/ Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Ö P Grünflächen Ö = öffentlich P = privat
  Zweckbestimmung:
  - Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung (§9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

- E Erhaltenswertes Gebäude

Sonstige Planzeichen

- Ne/ St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als Lärmschutzwand bzw. als passive Lärmschutzmaßnahme an der Fassade des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- V Lärmpegelbereich V (Einstufung des zulässigen Schalldämmaßes der Außenbauteile siehe Teil B Text unter 8.)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

- geschützter Knick (§ 15b LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene bauliche Anlagen
- 130/5 Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Bäume
- *Bökenbarg* Straßenname
- *Anlieferung* Beschriftung

TEIL B: TEXT

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§6,8,11 BauNVO)

1.1 Mischgebiet – MI (§6 BauNVO)
In allen Mischgebieten MI1 bis MI5 ist gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung "Tankstellen" nicht zulässig. In dem Mischgebiet MI4 sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Vergnügungsstätten" im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO" nicht zulässig.
In dem Mischgebiet MI5 ist Wohnen nicht zulässig mit Ausnahme von zwei Wohnungen je Betrieb für Aufsichts- und Betriebspersonal oder für den Betriebsleiter und den Betriebsinhaber.

1.2 Gewerbegebiet – GE (§8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet ist gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die Nutzung "Tankstelle" nicht zulässig.
Ausnahmeweise sind gem. §8 Abs. 3 BauNVO zwei Betriebleiterwohnungen pro Gewerbebetrieb zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – SO Verbrauchermarkt (§11 BauNVO)
In dem Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt mit einem Food- und Non-Food-Sortiment auf einer max. Verkaufsfläche von 1200m² und ein "Shop-in-Shop"-Bereich auf einer max. Verkaufsfläche von 400m² zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB + §§22/ 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§22 BauNVO)
In den Baugebieten, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von über 50m zulässig.

2.2 Baulinien und Baugrenzen (§23 BauNVO)
In den Baugebieten sind Abweichungen bis zu 1,50m von Baugrenzen und bis zu 0,5m von Baulinien zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, wie (Balkone, Treppen, Loggien, Erker oder Terrassen), bedingt sind.

3.0 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB + §12 Abs. 6 u. §14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 In den Mischgebieten MI4 und MI5 sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gemäß §12 Abs. 6 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

3.2 Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports gemäß §12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nur auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

4.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Höhe des Erdgeschoßfußbodens um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

4.3 Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

5.1 Dacheindeckung/ Dachneigung
Als Dachdeckung sind in allen Mischgebieten nur Pfannen in roten, braunen und antrazitfarbenen Tönen oder Gründächer zugelassen. Ausgenommen sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
In dem Mischgebiet MI4 ist eine Dachneigung von 45° +/– 5° zulässig. Für das Pyramidale Dach im Sondergebiet wird eine Dachneigung von mind. 15° festgesetzt.

5.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,3m² im Wohn- und Mischgebiet und bis 2m² im Gewerbegebiet zulässig. Im Sondergebiet sind an zwei Stellen an der Stätte der Leistung Werbeanlagen zu je 10m² zulässig. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

5.3 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in dem Mischgebiet MI4 ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze oder Holzzäune von maximal 0,80m Höhe zulässig. Maschendrahtzäune sowie Sichtschutzzäune über 1,50m sind an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen unzulässig.

5.4 Fassaden
Im Sondergebiet sind geschlossene Fassaden ohne Fenster je 10m Wandlänge durch Versatz bzw. Materialwechsel oder Anpflanzung von Schling- bzw. Kletterpflanzen zu gliedern.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a BauGB)

6.1 Die Grundstückszufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen (Pflaster mit mindestens 20–30% Fugenanteil, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Dies gilt nicht, wenn auf den Flächen grundwassergefährdende Schad- und Giftstoffe gelagert werden.

6.2 Gehwege und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Pflaster mit 20–30% Fugenanteil, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen im Sondergebiet ist als Einfriedung auf den privaten Grünflächen P1 jeweils eine geschnittene Laubholzhecke zu pflanzen. Maschendrahtzäune sind nur an der Grenze zum Mischgebiet MI3 zulässig.

7.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö2 und der privaten Grünfläche P2 sind an den festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume Bäumen anzupflanzen.
Artenauswahl: Winterlinde (Tilia cordata), hochstämmig, 3xverpflanzt m.B., 18–20cm
Spitzahorn (Acer platanoides), hochstämmig, 3xverpflanzt m.B., 18–20cm

7.3 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö1 sind an den festgesetzten Standorten kleinkronige Laubbäume anzupflanzen. Die Standorte sind den notwendigen Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken anzupassen, dabei ist ein Mindestabstand von 2m zu den Bäumen einzuhalten.
Artenauswahl: Rotdorn (crataegos laevigata "Paul's Scaret"), hochstämmig, 3xverpflanzt m.B., 16–18cm

7.4 Entlang der Straße "Am Bökenbarg" ist einseitig eine Baumreihe mit einem großkronigen Laubbaum ca. alle 10m zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche muß mindestens 9m² betragen. Die Darstellung der Straßenbaumstandorte und die Aufteilung der Parkplätze sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Standorte sind den notwendigen Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken anzupassen, dabei ist ein Mindestabstand von 2m zu den Bäumen einzuhalten.
Artenauswahl: Spitzahorn (Acer platanoides), hochstämmig, 3xverpflanzt m.B., 18–20cm

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

8.1 Schalldämmungung der Außenbauteile
Mischgebiete MI1, MI2 und MI5:
Zum Schutz vor Verkehrslärm der Landesstraße L184, dem als Gewerbe einzustufenden Sondergebiet "Verbrauchermarkt" und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieb "Globus-Werke" sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die nach Tabelle8 der DIN 4109 erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu gewährleisten:

Schalldämmaße	erforderl. bewertetes Schalldämmaß der Außenbauteile[1] erfR'$_{w,res}$ dB(A)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches[2]
Lärmpegelbereich V	45	40
Lärmpegelbereich IV	40	35
Lärmpegelbereich III	35	30

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Mischgebiet MI3:
Für die Einwirkung des Gewerbelärmes auf das Gebäude des ehemaligen Bahnhofes sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Nordost-, Ost- und Südwestfassade (siehe Planzeichnung) entsprechend DIN 4109 erforderlich, für deren Dimensionierung der Lärmpegelbereich III zugrunde liegt (siehe Tabelle 8 der DIN 4109).

8.2 Schallgedämmte Lüftungen
Für zur Straße und zu den Globus-Werken orientierte Schlafzimmerfenster sind bei Beurteilungspegeln des Außenlärms von mehr als 50dB(A) schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, die mindestens das Schalldämm-Maß der Fenster aufweisen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen, bei Umbauvorhaben jedoch nur insoweit, wie Schlafräume von dem Bauvorhaben betroffen sind.

8.3 Nachweis
Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, –IV 850a–516.533.11–, Amtsbl. Schl.-H. 1990 Nr.48/49, S.666) nachzuweisen.

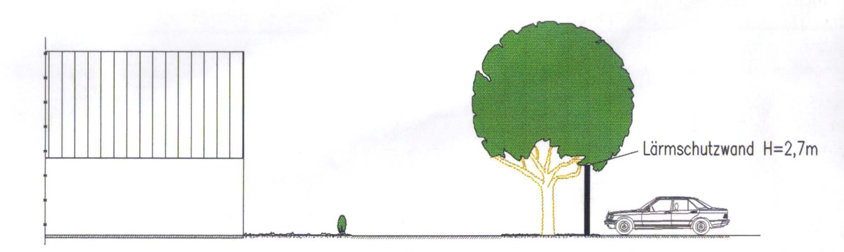
9.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

9.1 Erhaltung baulicher Anlagen (§172 BauGB)
Der Abbruch, der Rückbau und die Änderung des mit E gekennzeichneten Bahnhofsgebäudes bedürfen gem. §172 Abs. 1 BauGB der Genehmigung.

Es gilt die BauNVO 1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22.04.1993.

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A zur Lärmschutzwand am Parkplatz (M 1:200)



ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 24.09.1998.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz1 BauGB wurde vom 06.06.2000 bis 14.06.2000 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuß für Planung und Umwelt hat am 18.05.2000 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2000 bis 15.07.2000 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.06.2000 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensbök, den 11. Juli 2001   Gemeinde Ahrensbök – Der Bürgermeister –

6. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den   Katasteramt

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.10.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.10.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Ahrensbök, den 11. Juli 2001   Gemeinde Ahrensbök – Der Bürgermeister –

9. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde nach dem Satzungsbeschluss in der Zeit vom 28.11.2000 bis 12.12.2000 während der Dienstzeiten erneut eingeschränkt nach §13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die eingeschränkte öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.11.2000 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die von der erneuten eingeschränkten Auslegung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2000 gemäß §13 Abs. 2 Satz 3 i.V. mit §4 BauGB beteiligt.

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung de Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.02.2001 erneut abschließend als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ahrensbök, den 11. Juli 2001   Gemeinde Ahrensbök – Der Bürgermeister –

14. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.07.2001 ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.07.2001 in Kraft getreten.

Ahrensbök, den 18. 07. 2001   Gemeinde Ahrensbök – Der Bürgermeister –

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK
zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.9 "Alter Bahnhof"

Bearbeiter: Jä, Kü   stadtplanung bruns