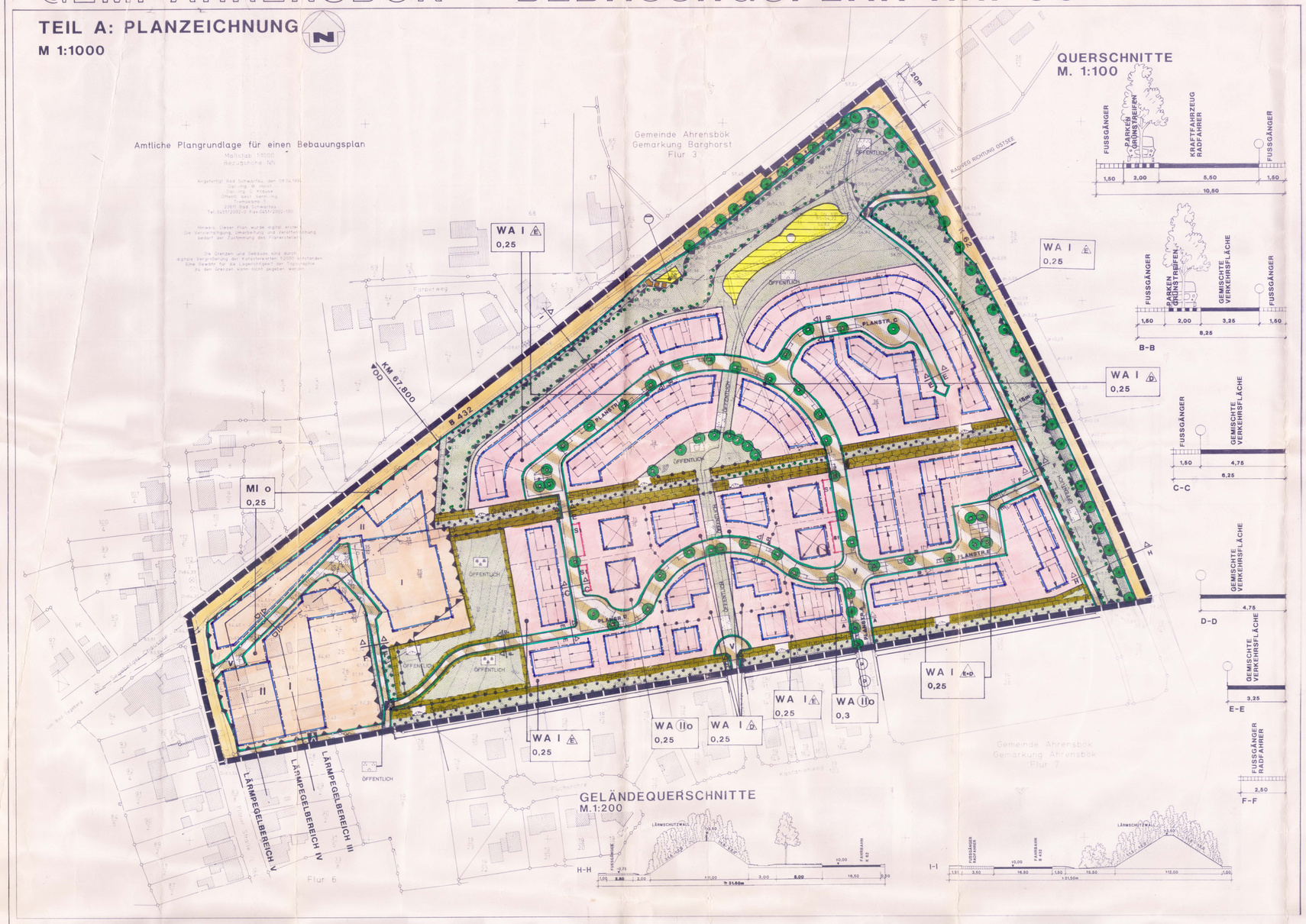
GEM. AHRENSBÖK BEBAUUNGSPLAN NR. 33

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1000



TEIL B: TEXT

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

1.1 MISCHGEBIET
(§ 6 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 16 BauNVO)

a) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude im WA I - Gebiet darf 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

a) Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im WA I - Gebiet nicht höher als 0,15 m über den Bezugspunkt und im WA II - Gebiet nicht höher als 1,10 m über den Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Erschließungsanlage, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zwischen Erschließungsanlage und rückwärtiger Geländeseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Erschließungsanlage, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zwischen der Erschließungsanlage und erschließungsseitigen Gebäudefront, soweit diese Entfernung 10 m überschreitet;

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im MI - Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert bzw. bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,50 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 BauNVO)

a) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen bis zu 2,0 m für Vordächer, Windfänge und Wintergärten bis zu insgesamt 6,0 m² zugelassen werden.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im WA I 0,25 - Gebiet ist je Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Als Ausnahme ist die Pflanzung und Erhaltung von raumbildenden Großgrün auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensive Wiese" sind Gehölzgruppen - jeweils bestehend aus mindestens 20 heimischen, standortgerechten Gehölzen - zu pflanzen. Je 500 m² sind mindestens drei Gruppen vorzusehen. Zwischen den Gehölzbeständen ist eine extensive Wiese anzulegen.
(Die empfohlenen Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen" sind naturnah zu entwickeln. Die Flächen sind mit einem ortsüblichen Zaun zu den anliegenden Grundstücken abzutrennen. Wege sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig. Einseitig ist entlang des Knicks eine Entwässerungsmulde anzulegen.
(Die empfohlenen Kräuter- und Gräserarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

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

7.1 Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken in naturnaher Bauweise so zu gestalten, daß es Biotopcharakter entwickeln kann.
(Die empfohlenen Stauden, Kräuter- und Gräserarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.2 Die Grünflächen nördlich und nordöstlich des Regenrückhaltebeckens ist als extensive Wiese anzulegen.

7.3 Auf den Lärmschutzwällen ist eine geschlossene Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.
(Die empfohlenen Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.4 Die Spielplatzfläche ist zu 25 % der Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
(Die empfohlenen Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.5 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7.6 Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Auf den Wohnbauflächen ist ab 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Ebenfalls möglich ist die Pflanzung eines Obstbaumhochstammes.

7.7 Die parallel der Planstraßen festgesetzten Bäume sind mit standortgerechten Laubbäumen zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 9 m² groß anzulegen und offen zu halten.
(Die empfohlenen Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

8. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 In dem MI-Gebiet (in den Lärmpegelbereichen III bis V nach DIN 4109) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.

8.2 Innerhalb der Grünflächen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind, ist ein 3,5 m hoher aktiver Schallschutz (gemessen ab Oberkante der parallel verlaufenden L 432 und K 62) zu errichten.
Dazu ist ein max. 3,5 m hoher Wall - bezogen auf die mittlere Geländehöhe der Grünfläche - anzulegen. Der dann noch fehlende aktiver Schallschutz zwischen Wallkrone und der Höhe von 3,5 m (gemessen ab Oberkante der parallel verlaufenden L 432 und K 62) ist über eine zusätzliche Schallschutzwand sicherzustellen, die auf der Wallkrone zu befestigen ist.

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

9.1 DÄCHER
Für die Hauptbaukörper der Gebäude im WA I - Gebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 33° bis 48° festgesetzt.
Für die Hauptbaukörper der Gebäude im WA II - Gebiet wird ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° festgesetzt.

9.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE
Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen, Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
Außenwände: in Ziegel; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

9.3 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus wetterfugig verlegtem Pflaster, z.B. Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

9.4 EINFRIEDUNGEN
Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen von maximal 0,80 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Maschendrahtzaun gesetzt werden.
(Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

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

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

MI — MISCHGEBIETE — § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO

0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(II) — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

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

o — OFFENE BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

E+D — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄCHEN

FUSS- UND RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)

TRANSFORMATORENSTATION

ABWASSER (PUMPSTATION)

BLOCKHEIZKRAFTWERK (NAHWÄRMEVERSORGUNG)

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

EXTENSIVE WIESE

KNICKSCHUTZSTREIFEN

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICHS- UND - ERSATZMASSNAHMEN Z.G. DES WA-GEBIETES) — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - KNICKNEUANPFLANZUNG - (SAMMELAUSGLEICHS- UND - ERSATZMASSNAHMEN FÜR DIE KNICKBESEITIGUNGEN) — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St — STELLPLÄTZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — z. B. § 1 Abs 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN Z.G. VERSORGUNGSUNTERNEHMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LÄRMPEGELBEREICH — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO

FIRSTRICHTUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

35/4 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

60 — HÖHENLINIEN

SICHTDREIECKE

BÖSCHUNGEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

OD km 67.50 — ORTSDURCHFAHRTSGRENZEN — § 4 Abs. 1 StrWG

20 m ANBAUFREIE ZONE ZUR BUNDESSTRASSE — § 29 StrWG, § 9 Abs. 1 BFernStrG

15 m ANBAUFREIE ZONE ZUR KREISSTRASSE — § 29 StrWG

VORHANDENE KNICKS — § 15b Abs. 1 LNatSchG

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ahrensbök durch das Planungsbüro Osthol-stein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/3110+7917-0) (GT)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom vom 09.03.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Ahrensbök „Neustädter Chaussee" - südlich der Neustädter Chaussee, westlich des Norre-Aslev-Ringes, nördlich des Neubaugebietes Mösberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.06.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Regionalteil Süd-" am 04.07.1995.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 24.07.1995 bis zum 23.08.1995 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.1997 und vom 27.10.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Der Ausschuß für Planung und Umwelt hat am 12.06.1997 und am 24.09.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 24.09.1998 wurde das Aufstellungsverfahren gemäß § 233, Abs. 1, Satz 2 BauGB'97 auf das BauGB'97 umgestellt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.1997 bis zum 06.08.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.06.1997 in den „Lübecker Nachrichten – Regionalteil Süd -" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 11.11.1998 bis zum 10.12.1998 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.10.1998 in den „Lübecker Nachrichten – Regionalteil Süd -" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Ahrensbök, 01.04.1999 (Frankenstein) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 14.01.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 12.04.1999 (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Ahrensbök, 19.04.1999 (Frankenstein) - Bürgermeister -

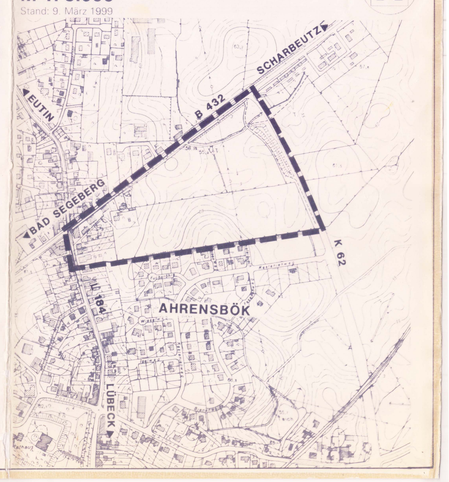
4) Der Beschluß der Gemeindevertretung über diese Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.04.1999 in den „Lübecker Nachrichten – Regionalteil Süd -" ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 24.04.1999 in Kraft getreten.

Ahrensbök, 28.04.1999 (Frankenstein) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33

„Neustädter Chaussee" - südlich der Neustädter Chaussee, westlich des Norre-Aslev-Ringes, nördlich des Neubaugebietes Mösberg;

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 9. März 1999