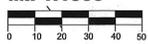


BEBAUUNGSPLAN NR. 67 DER GEMEINDE AHRENSBÖK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

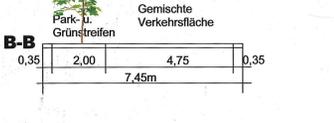
M: 1:1000



QUERSCHNITTE

M: 1:100

(nachrichtlich)



- 12. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 12.1 **DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE**
 - Es sind nur rote bis rotbraune oder graue Dachstühle sowie Gründächer zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Rückfächer 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. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
 - 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 Dächer mit extensiver Dachbegrünung zulässig.
 - 12.4 **EINFRIEDLICHUNGEN**
 - Einfriedlungen zur Verkehrsfläche sind nur als Hecke aus regionaltypischen standortförmlichen Laubbäumen oder als bewachsener Friesenrand bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Gabelstaplerwände und Kunststoffsplittwände bzw. Kunststoffsplittflächen in Zäunen sind unzulässig.
 - 12.5 **GESTALTUNG VON GARTEN**
 - Die Flächen zwischen dem Baukörper einschließlich der seitlichen Verlängerungen zu den Grundstücksgrenzen und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dort zulässigen Nutzungen wasserundurchlässig 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.

- HINWEISE**
 - 1. **DIN-VORSCHRIFTEN/TECHNISCHE REGELWERKE**
 - Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bebauungsplankunde 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 oder auch wesentliche Änderungen von Beleuchtungsanlagen an Straßen, Wegen, baulichen Anlagen und Werbeanlagen so zu konstruieren, dass Licht und Flaremszivilisierten Arten von nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.
 - Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

PRÄAMBEL

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ahrensböck durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23811 Bad Schwartau, www.ploh.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Ahrensböck für ein Gebiet in Ahrensböck westlich der Waldstraße, westlich der Arnesbokenhalle, westlich der Sportanlage, südlich der Stettiner Straße, östlich Karl-Schmidt-Weg, südlich Saint-Savien-Weg in Verlängerung Am Piepenbrock 1-Lohnkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgrund der Aufstellung der Aufstellungssatzung des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 15.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.08.2018 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil 'Süd' und durch Eintragung der Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböck unter www.ahrensboeck.de am 17.08.2018.

1. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungssatzung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.08.2018 bis einschließlich 05.09.2018 durchgeführt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis § 3 Abs. 1 BauGB am 09.07.2018 und erneut am 04.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.04.2023 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil 'Süd' ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.ahrensboeck.de ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.10.2023 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionalteil 'Süd' ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböck unter www.ahrensboeck.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.10.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböck hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböck hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.03.2024 mit der Begründung (einfachen) Beschluss gebilligt.

- Ahrensböck, den 29. April 2024
- Ahrensböck, den 02.05.2024
- Ahrensböck, den 06. Mai 2024
- Ahrensböck, den 15. Mai 2024
- Ahrensböck, den 16. Mai 2024

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

1. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

WA ALLGEMEINE WOHNEBIEBTE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

FH ≤ 10 m MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGUNGSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG

VERKEHRSLINIEN

STRABENBEGRENZUNGSLINIE

STRABENVERKEHRSLINIEN

VERKEHRSGRÜN

VERKEHRSLINIE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH

EIN- UND AUSFAHRTEN

PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

KNICKSCHUTZSTREIFEN

STREUBSTWIESE

RETENTIONS MULDE

WALDSCHUTZSTREIFEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ABWASSER (REGENRÖCKHALTE- / KLÄRBECKEN)

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 24 LWaldG

§ 21 NatSchG

§ 30 BNatSchG

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MÄßNahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

M1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MÄßNahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT BEZIEHUNG DER MÄßNahme

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

BAUMPFLANZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GÜNSTIGEN ANLIEGER UND RETTUNGSWESEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SPORTLÄRM

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

BÖSCHUNG

HÖHENPUNKTE

HÖHENLINIEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

MÖGLICHE FUßWEGFÜHRUNG

WALDSCHUTZSTREIFEN

GESETZLICH FESTGEGEBTES BIOTOP

RICHTFUNKTRASSE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

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

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

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

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

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht 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, NEBENGEBAUDE

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. An den drei Stützwegen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in den WA-II Gebieten ist ein Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Baudurchdringliche Belange bleiben unberührt.

5. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².

6. ANZAHL DER WOHNUMEN IN WOHNGEBÄUDEN

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

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist durch die Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten.

8. FLÄCHEN UND MÄßNahmen ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1 STREUBSTWIESE

Auf der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung Streubstwiese sind mind. 10 hochstämmige, großwüchsige Obstbäume auf einer extensiven 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 Grassur zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun abzugrenzen.

8.3 KNICKNEUANLAGE

Innerhalb der Maßnahmenlinie M1 sind Knicks auf einem Knickwall mit den Arten des Schleen-Hasel-Knicks anzulegen. (Hinweise siehe Begründung). Die gesetzlichen Knickbestimmungen sind einzuhalten.

8.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage/ Streubstwiese/ Spielplatz" im Süden des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb der öffentlichen Wege und Spielgeräte zu einer extensiven Grünfläche zu entwickeln.

8.5 GRAS- UND KRAUTFLUR

Innerhalb der Grünfläche 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 GELÄNDERLEISTUNG

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfließen 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 Pflanzgebietes ist die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Bestäubungsmitteln zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 BAUMPFLANZUNGEN

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

(2) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind standortförmliche regionaltypische Laubbäume zu verwenden. Von den Baumstärken sind Abweichungen zulässig, wenn Belange der Ver- und Entsorgung dieses erforderlich.

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 Wohnnutzung 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.

Andersfalls sind an den von Überschränkten betroffenen Gebäudeseiten in Richtung der Sportanlage vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109, nur festverglasende Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte 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 Gebäudeseiten die Anforderungen der 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.

10.2 VERKEHRSLÄRM

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich zum Schutz vor Verkehrslärm im Grünen Rodder im Osten des Pflanzgebietes, 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 Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

11. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit der Bebauungsplan keine anders 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, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zu der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;

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

Liegt die Baulfläche in der Straßenbegrenzung und wird der Erdgeschossfußboden nicht abgestuft, so ist der jeweils höhere Bezugspunkt zu wählen.

PRINZIPIELLE ZUR HÖHENLAGE

BEI ANSTIEGENDEM GELÄNDE

BEI HÖHENLEICHEN GELÄNDE

BEI ABFALLENDEM GELÄNDE

1:0,00 OK Straße

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖCK

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

für ein Gebiet in Ahrensböck westlich der Waldstraße, westlich der Arnesbokenhalle, westlich der Sportanlage, südlich der Stettiner Straße, östlich Karl-Schmidt-Weg, südlich Saint-Savien-Weg in Verlängerung Am Piepenbrock - Lohnkoppel -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. März 2024

