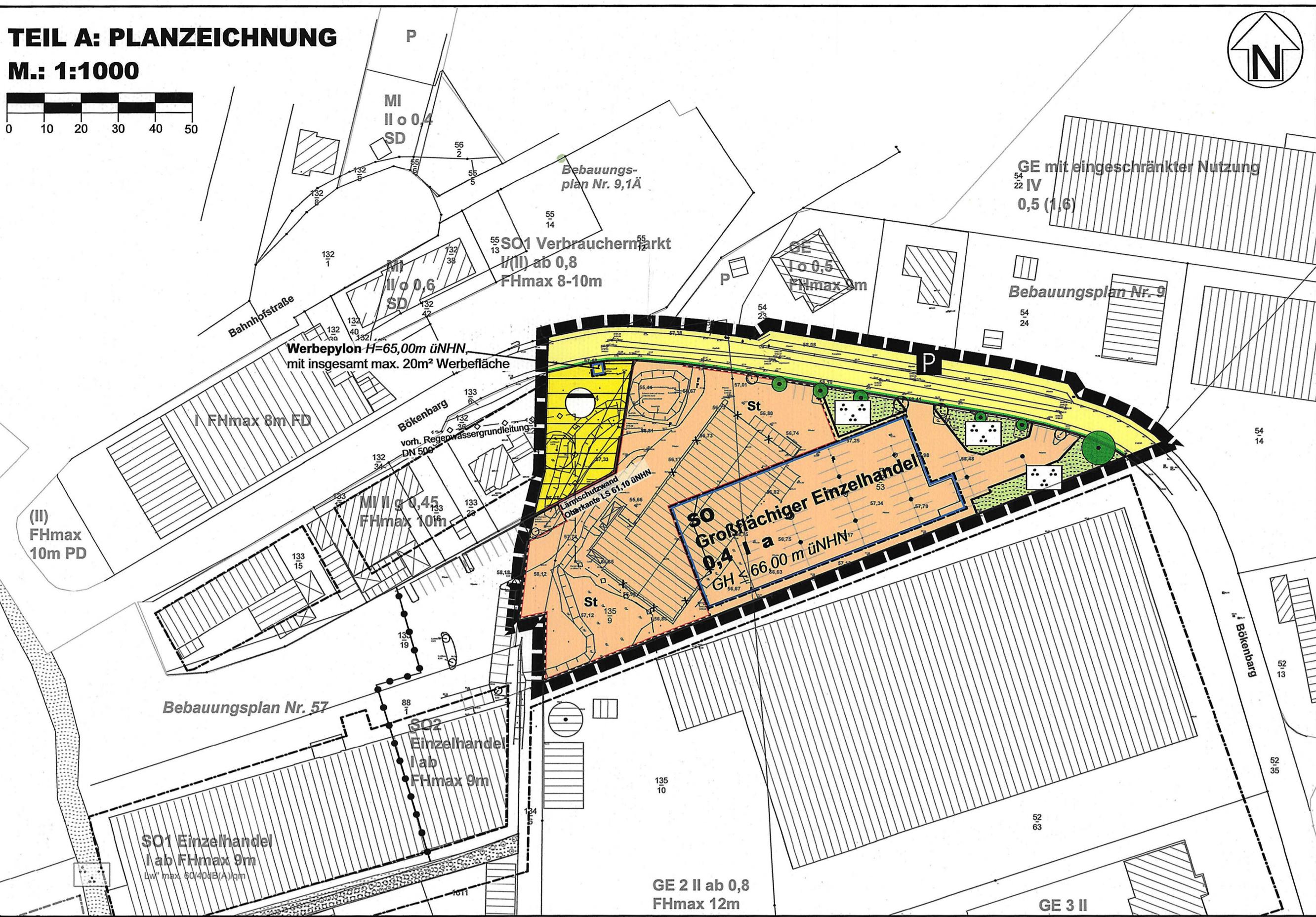


BEBAUUNGSPLAN NR. 9, 4. ÄNDERUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET - EINZELHANDEL -

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

GH < 66 m üNHN MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

STRÄßenbegrenzungslinie

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

STRÄßenverkehrsflächen

P Öffentliche Parkflächen

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe seitigung sowie für Ablagerungen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PARKANLAGE

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

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St STELLPLÄTZE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

KÜNSTLIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE

RECHTSGRUNDLAGEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

FLURSTÜCKSGRENZE

RECHTSGRUNDLAGEN

BÖSCHEUNG

BÖSCHEUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

HÖHENPUNKTE

HÖHENPUNKTE

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 SONSTIGES SONDERGEBIET - EINZELHANDEL - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop, Getränkemarkt)
- Gesundheit und Körperpflege
- Tiermahrung
- Schnittblumen
- Zeitungen/ Zeitschriften

zulässig.

Die Kaufraumsfläche pro Einzelhandelsbetrieb darf 1.270 m² nicht überschreiten.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 84 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind im Sondergebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Einkaufswagenstellboxen im Sondergebiet sind davon ausgenommen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.

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

Bei festgesetzter abweichender Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 6.000 m².

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind 2 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Artenliste siehe Begründung)

Innerhalb der Stellplatzanlagen sind 4 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Artenliste siehe Begründung)

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

Entsprechend des aktuellen Standes der Technik ist die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in mindestens ebenem Pflaster auszubilden. Eine Pflasteroberfläche gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge ≤ 9 mm ist.

Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langzeitigkeit gewährleisten. Die Lärmschutzwand ist fugenlos in den Boden einzubinden. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf nicht absorbierend (entspricht Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 [10] der Gruppe A1 [DLA < 4 dB]) ausgebildet werden.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

Als Fassadenmaterial sind graue / anthrazitfarbene Ziegel und Metallelemente zulässig.

Die Gründächer sind ausschließlich als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchnüzelbaren Substrat aufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 7 (2) bleibt davon unberührt, soweit die Dachbegrünung mit den Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien vereinbar ist.

Hinweis:

DIN 18920

Bei Bauarbeiten im Bereich von Bäumen und Gehölzen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Abrissarbeiten

Auf der Umsetzungsebene sind die unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Dazu gehört insbesondere von Baubeginn / Abriß eine Begehung der Gebäude teile durch einen Sachverständigen, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insekten nester befinden können.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von wildlebenden Tieren werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchte häuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ahrensbök, Poststraße 1, 23623 Ahrensbök, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2025 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gemeinde Ahrensbök für ein Gebiet östlich der Lübecker Straße, nördlich von den Globus-Werken und der Straße Bökenberg sowie südlich der Straße Mörsberg und der Bahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 15.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionsteil Süd“ am 06.10.2018 und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensbök unter www.ahrensbök.de am 15.10.2018.
- Die fruchtlose Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 29.10.2018 sowie vom 21.12.2023 bis einschließlich 22.01.2024 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 13.12.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 02.05.2024 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 13.06.2024 bis einschließlich 18.07.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfr