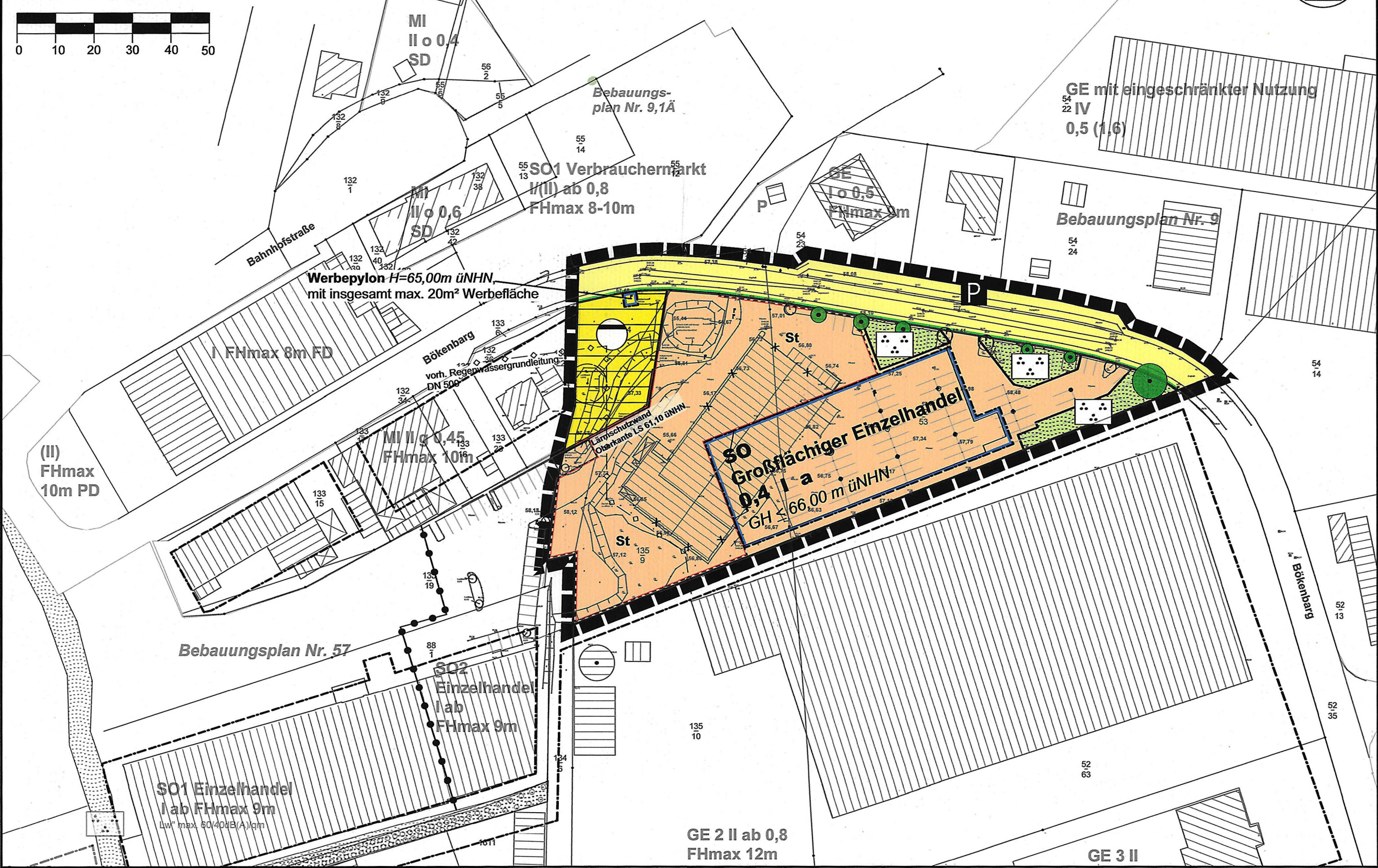


BEBAUUNGSPLAN NR. 9, 4. ÄNDERUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET - EINZELHANDEL -	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
$GH \leq 66\text{ m üNNH}$	MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHNENULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
St	STELLPLÄTZE	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
35	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	BÖSCHUNG	
	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)
- (1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
- (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop, Getränkemarkt)
 - Gesundheit und Körperpflege
 - Tiernahrung
 - Schnittblumen
 - Zeitungen/ Zeitschriften
- zulässig.
- (3) Die Verkaufsfläche 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 Einkaufswagensammelboxen 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)
- 3.1 BAUWEISE** (§ 22 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)
- (1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) 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)
- (3) 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 Abs. 6 BauGB)
- (1) 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 Faser- und der Fuge ≤ 9 mm ist.
- (2) Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit 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)
- (1) Als Fassadenmaterial sind graue / anthrazitfarbene Ziegel und Metallelemente zulässig.
- (2) 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 durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) 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.
Fall- und Rodungsarbeiten
Fall- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
Außenbeleuchtung
Auf der Umsetzungsebene sind die unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Dazu gehört insbesondere vor Baubeginn / Abriss eine Begehung der Gebäudeteile durch einen Sachverständigen, in denen sich Fledermausquartiere, Vogel- und Insektennester befinden können.
Zur Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung von horizontalen sowie auf angrenzenden 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 Ahrensböken, Poststraße 1, 23623 Ahrensböken, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ahrensböken durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.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 Ahrensböken für ein Gebiet östlich der Lüneburger Straße, nördlich von den Globus-Werken und der Straße Bökenberg sowie südlich der Straße Mösberg und der Bahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 15.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lüneburger Nachrichten, Regionaltitel Süd“ am 06.10.2018 und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböken unter www.ahrensboek.de am 15.10.2018.
 - Die frühzeitige 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.06.2024 durch Abdruck in den „Lüneburger Nachrichten, Regionaltitel Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböken unter www.ahrensboek.de ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter www.ahrensboek.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 12.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der katastermäßige Bestand am 11.12.2025 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Kiel, den 13.12.2025
- (Möller)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Ahrensböken, den 15.12.2025
- (Andreas Zimmermann)
- Bürgermeister -
- Ahrensböken, den 16.12.2025
- (Andreas Zimmermann)
- Bürgermeister -
- Ahrensböken, den 02.02.2026
- (Andreas Zimmermann)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖKEN
ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9

östlich der Lüneburger Straße, nördlich von den Globus-Werken und der Straße Bökenberg sowie südlich der Straße Mösberg und der Bahnhofstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 11. Dezember 2025

