

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35

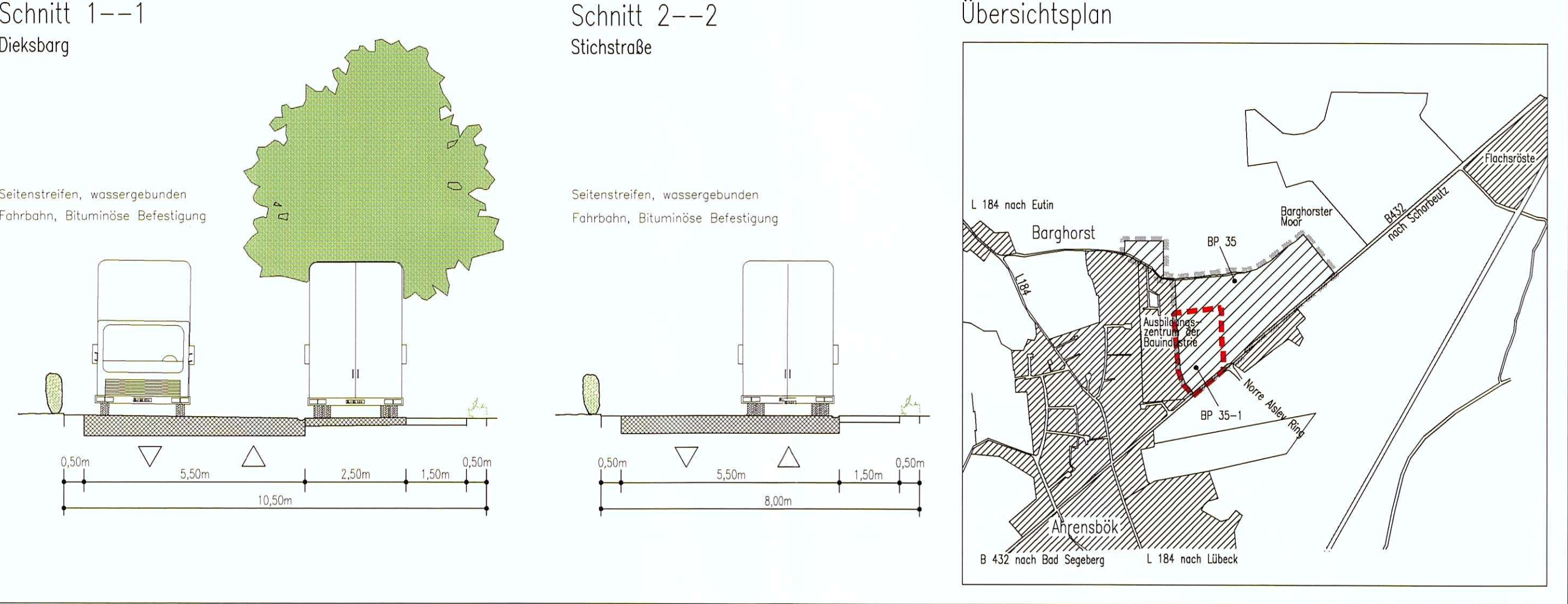
"Gewerbegebiet II - Barghorst"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB '97) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Gewerbegebiet II – Barghorst" für das Gebiet östlich des Ausbildungszentrums der Bauidustrie und nordwestlich der Bundesstraße B 432 nach Scharbeutz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. mit §§8 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

GE Gewerbegebiete mit Nummerierung, Einschränkungen (§8 BauNVO) (s. Teil B Text Nr. 1.1–1.4)

Maß der baulichen Nutzung sowie Höhe der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §16 BauNVO)

O,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

EG Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Teil B Text Nr. 3.1)

FHmax Maximale Firsthöhe (z.B. 10 m)

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

Baugrenze

o Offene Bauweise

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Fuß- und Radweg

Zweckbestimmung:

P Öffentliche Parkplätze

Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hochspannungsleitung (unterirdische Verlegung)

Gashochdruckleitung (unterirdisch)

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

Flächendarstellung

Flächendarstellung

Zweckbestimmung:

Sukzessionsfläche

Gehölzplanung

Ö = Öffentlich P = Privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 16 i.V. mit §1 BauGB (s. Teil B Text Nr. 9.4)

Regenwasserrückhalte- und Vorklärbecken (s. Teil B Text Nr. 9.4)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25 BauGB i.V. mit §1 BauGB)

Erhaltung eines Knicks gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Anpflanzen von Bäumen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgestaltung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind – Sichtdreiecke – (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgestaltung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), (s. Teil B Text Nr. 7.1 u. 7.2)

Maximal zulässige Schallleistung je m² Grundfläche mit Nachtwert (22.00–6.00 Uhr)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschoßbodenhöhen innerhalb der Baugebiete (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Umgestaltung der Flächen, die entlang der Bundesstraße von einer Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)

Abstand zur Fahrbahnkante

Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenlinien mit Höhenangabe

Höhenangabe bezogen auf Normal-Null

Flurstücknummer

Sichtdreiecke

Flurstücksgrenze

Schnittlinie

Es gilt die Planzeichnerverordnung (PlanZV90) vom 18.12.1990

TEIL B TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Speditionsgüter (§8 Abs. 2 BauNVO) gemäß §1 Abs. 5 BauNVO generell nicht zulässig.

1.2 Ausnahmen hiervon (§8 Abs. 3 BauNVO) können für den landwirtschaftlichen Bedarf und Betriebsstankstellen gemäß §1 Abs. 5 BauNVO gewährt werden.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Spielhallen und Vergnügungsbetriebe gemäß §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Im Gebiet 2 (GE2) darf die Grundflächenzahl von 0,6 für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen nicht überschritten werden (gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5m sind gemäß §23 Abs. 3 BauNVO in geringerem Umfang von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Erker) oder Vordächer bedingt sind.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als FH max. 10m über dem Erdgeschoß– fußboden liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, bei denen entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind (§9 Abs. 2 BauGB und §§16 und 18 BauNVO).

3.2 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 5m beidseitig der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzungslinie um maximal 2,50m von der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe abweichen (§18 Abs. 2 BauNVO).

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLATZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Entlang der Erschließungsstraßen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§21a BauNVO) gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

5.1 Werbeanlagen, die nicht mit den baulichen Anlagen verbunden sind oder über den First hinausragen, werden sofern größer als 3m² als "Großflächentafeln" bezeichnet und sind nicht zulässig.

5.2 Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

6. SICHTDREIECKE (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 In den gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen Aufenthaltsräume im Immissionsbereich der Bundesstraße B 432 (§1 Abs. 1) von der B 432 abgewandt sein oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hier sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) der Außenbauteile gem. DIN 4109 zu erfüllen.

7.2 Innerhalb der Fläche GE1.1 sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogener Schallleistungspegel während der Nachtzeit die in der Planzeichnung angegebenen Werte (L_w bezogen auf 1m²) nicht übersteigen. Grundlage der Festsetzungen ist §1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden / Einwirkungsbereiche zu erbringen und wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der E DIN ISO 9613–2 (unter Einbeziehung der Geländetopographie sowie ggf. der Meteorologiekorrektur, ohne Berücksichtigung von weiteren Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1m über Gelände, Immissionspunkthöhe 6m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm (26.08.98) mit dem Ziel, die gemäß 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

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

8.1 Auf der Kuppe (01) sind als Eingangsbereich zum Gewerbegebiet die im Plan dargestellten Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

8.2 Am südlichen Rand ist zusätzlich je angefangene 25m ein Hochstamm als Überhälter in lockerer Anordnung zu pflanzen.

8.3 Auf den Privatgrundstücken ist je 500m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

8.4 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist als Einfriedung eine geschnittene Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 1,50m zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen. Maschenränder sind hinter der Hecke zulässig.

8.5 Stellplätze auf den GE–Grundstücken sind durch geschnittene oder freiwachsende Hecken einzugrünen. Für je sechs Stellplätze ist ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen.

8.6 Entlang der Erschließungsstraßen sind einseitig Baumreihen mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum ca. alle 15m zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche muß mindestens 9m² betragen. Die Darstellung der Straßenbaumstandorte und die Aufteilung der Stellplätze ist 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.

8.7 Geschlossene Fassaden ohne Fenster sind je 10m Wandlänge mit mindestens 4 Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

8.8 Flachdächer sind flächendeckend extensiv mit trockenheitsliebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Materialien zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB) – Ausgleichsmaßnahmen –

9.1 In den Randbereichen des Gewerbegebietes zwischen Grundstücksgrenze und bestehendem Knick bzw. Straßenbegrenzungslinie (02, 03, und P1) sind Sukzessionsflächen als Saum- und Pufferstreifen zu entwickeln.

9.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die offenen Gräben bzw. Regenwasserkanäle in Regenrückhaltebereichen des Plangebietes, bzw. des angrenzenden rechtsverbindlichen B–Planes Nr. 35 zuzuleiten.

9.3 Die Gräben und Teiche in den Randbereichen des Gewerbegebietes sind offen und naturnah auszubilden (offene Sohle, unbefestigte und bewachsene Böschungen).

9.4 Das Regenrückhalte- bzw. Vorklärbecken (R3) ist naturnah auszubilden (Böschungseignung 1:3 bis 1:10, buchtartige Flachwasserzonen) und mit Initialpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichten zu versehen. Bei Beweidung der angrenzenden Flächen ist das Regenrückhaltebecken vor Vertrittschäden ortsüblich einzuzäunen.

9.5 Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und des empfindlichen Bodens sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantung und mit Bodeneinläufen und Abscheideanlagen zur Vorbehandlung des Abwassers, Schlammfängern, Neutralisationsanlagen oder Inaktivierungsanlagen zu versehen.

9.6 Stellplätze und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (Pflaster mit mind. 20–30% Fugenanteil, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Dies gilt nicht, wenn auf den Flächen grundwassergefährdende Schad- und Giftstoffe gelagert werden.

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

9.8 Der Fuß- und Radweg (max. 2m Breite) ist innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen mit wassergebundener Decke auszuführen.

9.9 Der im Baugbiet nicht wiederverwendete Bauaushub ist für Immissionsschutzwälle im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 33 zu verwenden.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 18.01.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.02.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz1 BauGB wurde vom 27.02. bis 08.03.2001 durchgeführt.

3. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 22.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2001 bis 18.01.2002 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 08.12.2001 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensbö, den 1. Aug. 2002

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17.08.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 17.08.2002

Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.06.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Ahrensbö, den 1. Aug. 2002

Der Bürgermeister

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

Ahrensbö, den 1. Aug. 2002

Der Bürgermeister

10. 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 17.08.2002 bis 08.03.2001 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 08.03.2002 in Kraft getreten.

Ahrensbö, den 1. Aug. 2002

Der Bürgermeister

Ahrensbö, den 8. Aug. 2002

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ahrensbö zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet II - Barghorst"

Für das Gebiet:
Östlich des Ausbildungszentrums der Bauidustrie und nordwestlich der Bundesstraße B 432 nach Scharbeutz

Maßstab: 1:100
Bearbeiter: br/li/po
Satzungsexemplar
stadtplanung bruno