

BEBAUUNGSPLAN NR. 23, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK

Ausgearbeitet durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

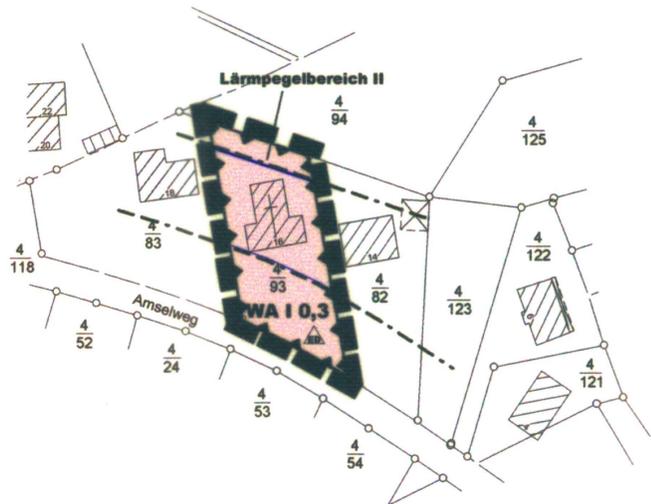
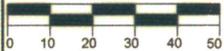
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.10.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Ahrensböök für das Gebiet - Obere Lübecker Straße - westlich der Lübecker Straße bzw. nördlich des Amselweges in Ahrensböök (Amselweg 16); bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 04.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Süd“ am 06.05.2004.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.05.2004 bis zum 25.05.2004 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 03.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2004 bis zum 05.08.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.08.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Süd“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Ahrensböök, 07. Dez. 2004
Siegelt
Ekkehard Schaefer
- Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 26.03.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neustädtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eutin, 02.12.2004
Siegelt
Vogel
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- 3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ahrensböök, 07. Dez. 2004
Siegelt
Ekkehard Schaefer
- Bürgermeister -
- 4) Der Beschluss der 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 1.9.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-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 2.0. Jan. 2005 in Kraft getreten.
Ahrensböök, 2.0. Jan. 2005
Siegelt
Ekkehard Schaefer
- Bürgermeister -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



Gemeinde: Ahrensböök
Gemarkung: Ahrensböök
Flur (Rt): 4
Flurstück: 493
Mastab: 1:1000
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vogel & Ullrich
Abt. -Mehlfeld-Str. 15
23701 Eutin
Angefertigt: 28.03.2004
GB-Nr.: 04098

TEIL B: TEXT

1. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.1 **BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 16 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) des Gebäudes darf 3,50m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 1.2 **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,15m über den Bezugspunkt sein.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage,
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront, soweit diese Entfernung 10m überschreitet;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage, vermindert um das Maß der natürlichen Gefälles zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront, soweit diese Entfernung 10m überschreitet;
- 1.3 **GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
(§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 von Hundert (entspricht 60 % des WA-Gebietes) überschritten werden.
2. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(23 BauNVO)
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 6,0m² je Baugrundstück zugelassen werden.
3. **WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es ist je Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
4. **IMMISSIONSSCHUTZ - PASSIV**
(9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (von November 1989) beim Bau von Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.
5. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 5.1 **DÄCHER**
Für den Hauptbaukörper ist ein Dach mit einer Dachneigung von 33° bis 48° festgesetzt.
- 5.2 **MATERIAL DES WOHNGEBÄUDES**
Dach: 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.
- 5.3 **STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus weitflügig verlegten Pflaster, z.B. Rasenfugenpflaster oder durchsickerungsfähigen Materialien herzustellen.
- 5.4 **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 zum Bebauungsplan Nr. 23 zu entnehmen.)

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	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
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO
	0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL	
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	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
	LÄRMSCHUTZPEGEL	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23

für das Gebiet - Obere Lübecker Straße - westlich der Lübecker Straße bzw. nördlich des Amselweges in Ahrensböök (Amselweg 16)

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 28. Oktober 2004

