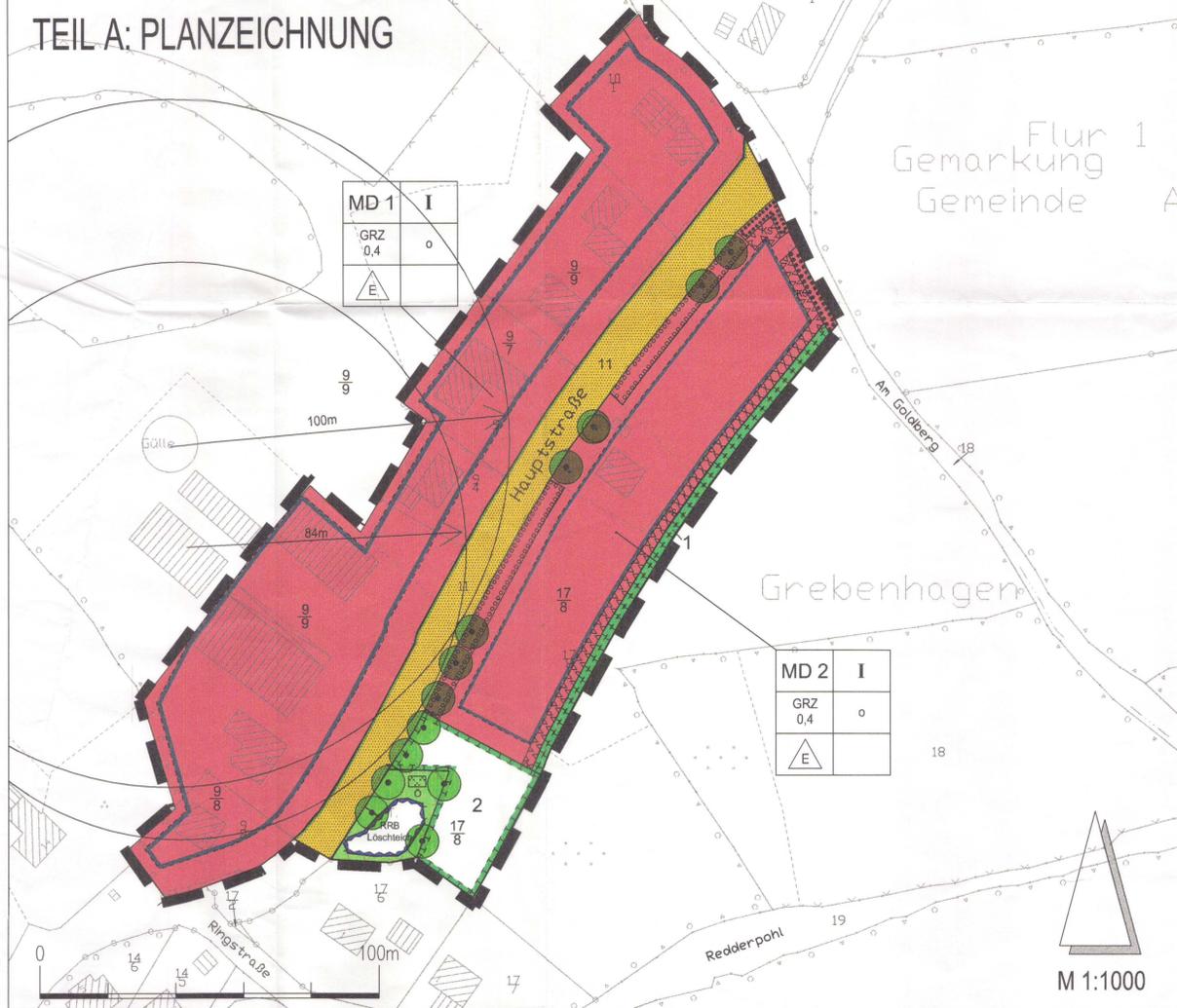


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

1 ALLGEMEINES

1.1 Im Dorfgebiet (MD) ist gemäß §1 Abs. 5 BauNVO die nach §5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 Im Dorfgebiet (MD) ist die in §5 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die in §5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist für die unter §5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zulässig.

1.5 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten beschränkt. (§9 (1) 6 BauGB)

1.6 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des nächstliegenden Straßenabschnittes, nicht überschreiten. (§9 (1) 1 BauGB)

1.7 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 qm pro Einzelhaus. (§9 (1) 3 BauGB)

2 GESTALTUNG für das Gebiet MD 2
(§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §84 LBO)

2.1 Dachneigung: Die Neigung der Dächer der Hauptgebäude hat mindestens 28° zu betragen. Generell ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung der Hauptgebäude sind flächenmäßig untergeordnete Dachflächen oder schräg verglaste Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Die Dachneigungen der Garagen soll mindestens 15° betragen, sofern kein Gründach errichtet wird.

2.2 Dachform: Die Dächer land- bzw. forstwirtschaftlicher Gebäude sind als Sattel-, Walm- oder Pultdächer zulässig. Bei nicht land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig.

2.3 Eindeckung: Für die Eindeckung land- bzw. forstwirtschaftlicher Gebäude sind anthrazitfarbene Eindeckungen zu verwenden. Für alle anderen im Dorfgebiet zulässigen Nutzungsarten sind darüber hinaus ausschließlich Pfannen bzw. Dachsteine zulässig. Es dürfen keine glänzenden Pfannen bzw. Dachsteine zur Anwendung kommen. Eine Dachbegrünung ist zulässig.

2.4 Fassaden: Für die Fassaden der Hauptbaukörper land- bzw. forstwirtschaftlicher Betriebe sind rot oder rotbraune Farbton zu verwenden. Für die Hauptgebäude aller übrigen im Dorfgebiet zulässigen Nutzungen sind ausschließlich rote oder rotbraune Ziegelfassaden zulässig. Andere Materialien sind auf Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen möglich.

2.5 Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in den entsprechenden Materialien des Hauptbaukörpers bzw. in Holz zu errichten.

3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT für das Gebiet MD 2

3.1 Die Grundstückszufahrten sowie Stellplatzflächen sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Dafür können Schotterterrassen, Rasengittersteine und / oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. (§9 (1) 16 BauGB)

3.2 Je Grundstück ist mindestens ein mittel- bis kleinkroniger heimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. (§9 (1) 25 BauGB)

3.3 Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Streifen entlang der Verkehrsfläche sind als Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzarten auszuführen. Sie können für die Anlage von Grundstückszufahrten mit einer Breite von bis zu 3 m pro Grundstück unterbrochen werden. (§9 (1) 25 BauGB)

3.4 Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1 festgesetzte Streifen ist als ebenerdige Gehölzpflanzung anzulegen. (§9 (1) 20 BauGB)

3.5 Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Kick- und Pflanzschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO (Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerplätze, Abstellplätze, Ausstellungsplätze, Stellplätze für Kfz und deren Zufahrten sowie Abstellanlagen für Fahrräder) unzulässig. (§9 (1) 10 BauGB)

3.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 2 ist einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§9 (1) 20 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD Dorfgebiet (§5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 sowie Abs. 3 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

Nur Einzelhäuser zulässig

offene Bauweise

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächendarstellung \emptyset = Öffentlich

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Flächendarstellung

RRB Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 6 BauGB)

1 Nummer für die textliche Zuordnung

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB hier: Knick gem. § 21 (1) 4 LNatSchG

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - KS Knickschutzstreifen (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) PS - Pflanzschutzstreifen

halbierter Immissionsschutzradius gem. VDI-Richtlinie 3471

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Nutzungsschablone

Vorhandene bauliche Anlagen

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach §84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.04.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstraße - Grebenhagen" für das Gebiet nordöstliche Ortslage von Grebenhagen - nordwestlich und südöstlich der Hauptstraße - in Grebenhagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung, Bauen und Umwelt vom 21.02.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 30.05.2008 am erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 31.05.2008 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 11.06.2008 bis 17.06.2008 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. §4 Abs. 1 i. V. m. §3 Abs. 1 BauGB am 07.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt hat am 25.08.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.05.2012 bis 28.06.2012 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.05.2012 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 16.05.2012 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB am 07.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ahrensbö, den 27.01.2014

Bad Schwartau, den 10.07.2013

8. Der Ausschuss für Planung, Bauen und Umwelt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.11.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.2013 bis 11.02.2013 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 28.12.2012 in den Lübecker Nachrichten und am 29.12.2012 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.04.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

7. Der katastermäßige Bestand am 07.06.2013 sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Dipl. Ing. Stefan Heltén

Ahrensbö, den 27.01.2014

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

Ahrensbö, den 27.01.2014

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.01.2014 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 damit in Verbindung stehende Frist zur Unbeschicklichkeit von einem Jahr (s. §215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.02.2014 in Kraft getreten.

Ahrensbö, den 3.02.2014

VERFAHRENSSTAND				
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)
■	■	■	■	■

Satzung der Gemeinde Ahrensbö zum Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstraße - Grebenhagen"

