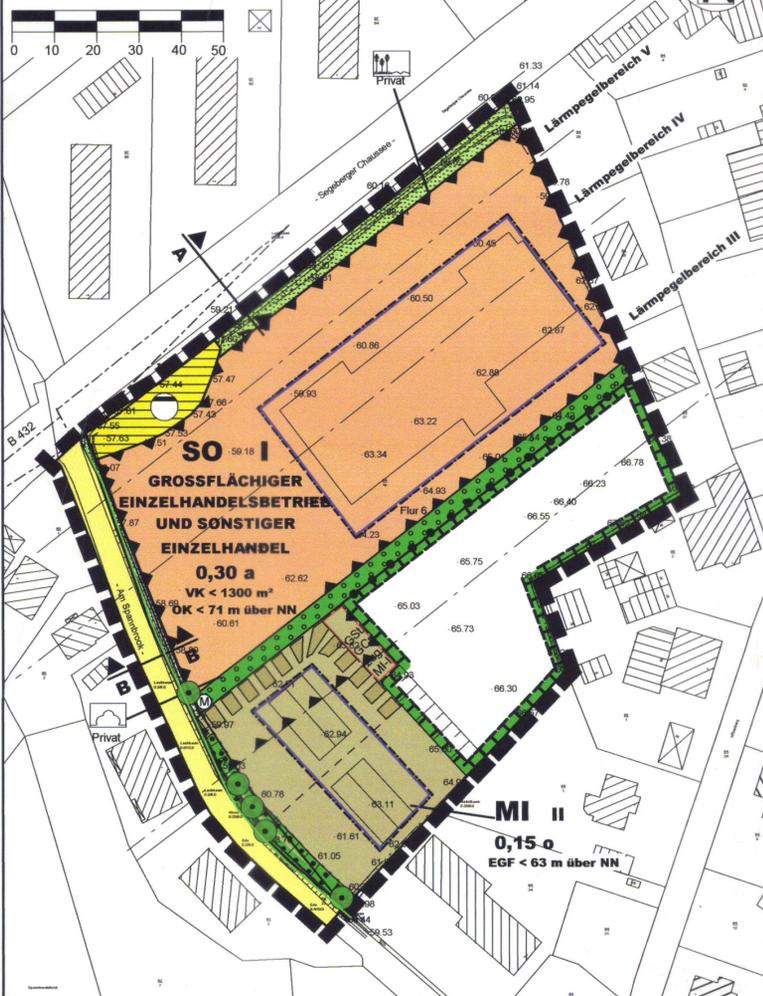


BEBAUUNGSPLAN NR. 46 DER GEMEINDE AHRENSBÖK

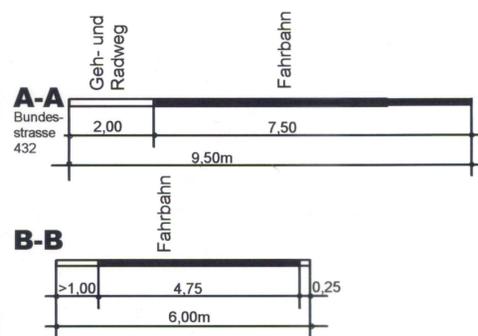
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M 1: 100



- LÄRMPELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- GST / GCa zug. MI-II
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSCARPPTS ZUGUNSTEN MI-II-GEBIET
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
- 46 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 60 HÖHENLINIEN
- BÖSCHUNG
- MÜLLSAMMELPLATZ
- SICHTDREIECKE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB UND SONSTIGER EINZELHANDEL - (§ 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)
 - (1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.
 - (2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:
 1. Einzelhandels-, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe,
 2. Stellplätze
 - (3) Dabei verteilt sich die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m² auf die Einzelnutzungen wie folgt:
 1. Lebensmittel-Discountmarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche,
 2. Fachmarkt mit max. 500 m² Verkaufsfläche
 - 1.3 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 92 LBO)

Innerhalb des SO-Gebietes sind zwei Werbeanlagen für die Eigenwerbung von max. je 30 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.
2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
 - (1) Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 200 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - (2) Die zulässige Grundflächenzahl in dem MI-II-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 190 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,43 überschritten werden.
 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)
 - 3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenze im SO-Gebiet mit Gebäudeteilen ist bis zu 2 m zulässig.
 4. GRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MI-II-Gebiet beträgt 500 m² je Einzelhaus, 250 m² je Doppelhaushälfte und 180 m² je Reihenhaushaus.
 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFABRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind im MI-II-Gebiet zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche Am Spannbrook unzulässig.
 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen.
 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
 - 7.1 Mindestens 1.000 m² der Maßnahmenfläche sind mit 10 Bäumen und je Quadratmeter mit einem Gehölz zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln.
 - 7.2 Die Maßnahmenfläche wird von der Gemeinde Ahrensböök als "Ökokonto" gemäß § 135a Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 8.1 Für die festgesetzten Einzelbäume und Gehölzanzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
 - 8.2 Innerhalb der Grünfläche Gehölzschutzstreifen sind 10 Bäume und je Quadratmeter ein Gehölz zu bepflanzen.
 9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
 10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
 - 10.1 MATERIALIEN

Es sind nur Dächer aus nicht glänzenden bzw. reflektierenden Dachmaterialien in rot, braun oder anthrazit zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.
 - 10.2 DÄCHER

Die Hauptbaukörper im MI-II-Gebiet sind mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
 - 10.3 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.
 - 10.4 ZUFABRTEN IM MI-II-GEBIET

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Pflaster mit 20%-igen Fugenanteil, Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
MI	MISCHGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 6 BauNVO
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB UND SONSTIGER EINZELHANDEL § 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,30	GRUNDFLÄCHENZAHL §§ 16 - 21a BauNVO
VK < 1300m²	MAXIMALE VERKAUFSFLÄCHE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
OK < 71m über NN	MAXIMALE OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE NORMAL NULL (NN)
EGF < 63m über NN	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFUßBODENS DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE NORMAL NULL (NN)

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

□	FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
○	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

○	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
□	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

□	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
□	VERKEHRSGRÜN	

GRÜNFLÄCHEN

□	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	GEHÖLZSCHUTZSTREIFEN	
□	UFERSCHUTZSTREIFEN	

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

□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT = ÖKOKONTO	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

□	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauGB
□	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER DES MI-II-GEBIETES UND DES ÖKOKONTOS, DER VER- UND ENTSORGUNGUNTERNEHMEN UND DER RETTUNGSFAHRZEUGEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
□	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

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ahrensböök durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.02.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Ahrensböök "Mühlenkoppel" für das Gebiet nordwestlich der Straße Mühlenberg, südlich der Segeberger Chaussee (Bundesstraße B 432), östlich der Straße Spannbrook und westlich der rückwärtigen Bebauung der Plöner Straße (Landesstraße L 184), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 13.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd" am 12.04.2008 und durch Einstellung der Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök am 15.04.2008.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.04.2008 bis zum 29.04.2008 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 02.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 28.10.2008 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 02.12.2008 bis zum 06.01.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd" am 28.11.2008 und durch Einstellung der Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök am 28.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.02.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.02.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Der katastermäßige Bestand am 18.02.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten - Regionaltitel Süd" am 11.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht 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 11.03.2009 in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖÖK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46

"Mühlenkoppel" für das Gebiet nordwestlich der Straße Mühlenberg, südlich der Segeberger Chaussee (Bundesstraße B 432), östlich der Straße Spannbrook und westlich der rückwärtigen Bebauung der Plöner Straße (Landesstraße L 184)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 12. Februar 2009

