

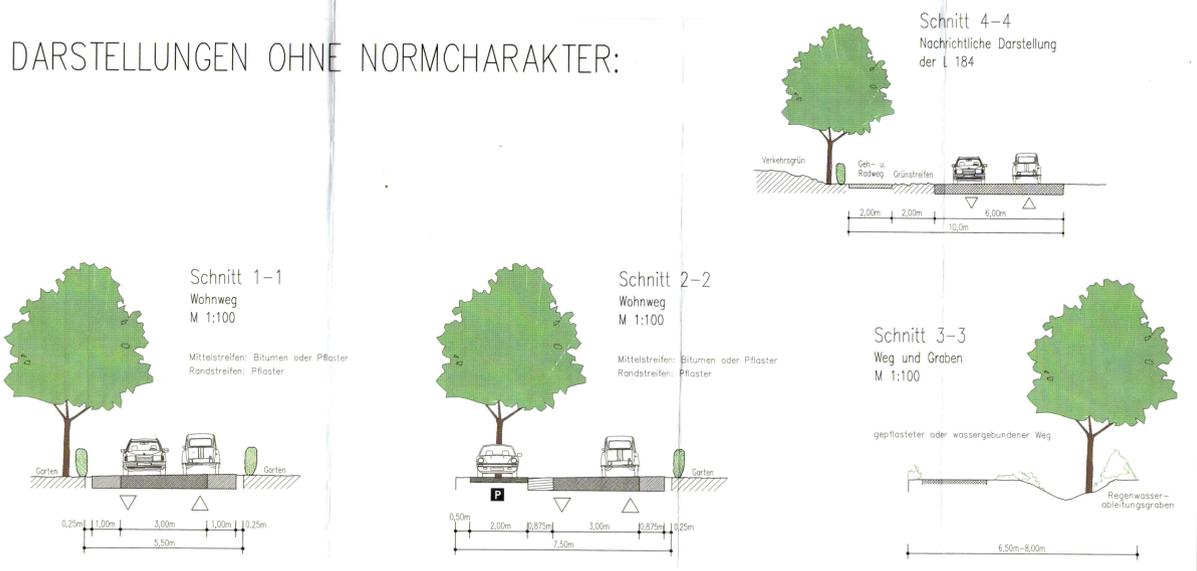
GEMEINDE AHRENSBÖK - BEBAUUNGSPLAN 36 "WOHNGEBIET BUNGBERG"

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVBl. S. 321) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.07.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Bungberg" im Ortsteil Ahrensböök für das Gebiet nordwestlich der vorhandenen Bebauung an der Königsberger Straße und Iskulher Weg, nördlich des Weges zur Iskulhe und südlich der freien Flur vor der Dorfschaft Barghorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A PLANZEICHNUNG:



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- WR Reine Wohngebiete § 3 BauNVO
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (das Höchstmaß)
- minimale Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie s. auch Teil B Text Teil II Nr. 3.1 und 3.2
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD nur Satteldach zulässig
- Verkehrflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsgrün
- Zweckbestimmung:**
- Öffentliche Parkfläche
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsberechtigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§9 Abs.1 Nr.12-14 und Abs.6 BauGB)
- Trasstation
 - Pumpstation
- Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Flächendarstellung mit Zweckbestimmung ☐ öffentlich
 - Zweckbestimmung:
 - Parkfläche
 - Spielfeld
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20-25 und Abs.6 BauGB)
- Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - siehe Teil B Text, Teil II Nr. 3.3 bzw. 3.4
- Sonstige Planzeichen**
- Go(Müll) Gemeinschaftsanlage für Müll
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
 - Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des ImmissionsschutzG (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB) s.a. Text-Nr. 8
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
 - Flächen gleicher zweigleisiger Festsetzungen
 - festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**
- Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:**
- geschätzter Knickebereich (§15 LfAatSchG)
 - Flurstückskennungen
 - Flurstücksgrenzen
 - freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) s. Teil B Text Nr. 7 (§9 Abs.1 Nr. 10)
 - geplante Fußwegverbindung
 - vorh. und gepl. Baumstände ohne Festsetzungscharakter
 - Darstellung im Straßenraum ohne Festsetzungscharakter
 - Regenwasserabfuhr- und -ableitungsgraben
 - Höhlinien

Teil B TEXT:

- TEIL I: BAULICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 bis § 11 BauNVO)
- 1.1 Im reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO die Ausnahmen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für soziale, kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke" und "Beraterbetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Ausnahmen (Beraterbetriebe, Gewerbe- und Gartenbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
- 2.1 Die maximale Grundfläche oder Doppelhaushälften wird gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO auf 110 m², die maximale Grundfläche einer Einzelhaushälfte auf 130 m² festgesetzt.
- 2.2 Die minimale Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 BauGB pro Einzelhaus mit mindestens 450 m² und pro Doppelhaushälfte mit mindestens 400 m² festgesetzt.
- 2.3 Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 pro Einzelhaus, sowie eine pro Doppelhaushälfte begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB).
- 2.4 Die Firsthöhe ist auf maximal 9 m über der Bezugshöhe begrenzt. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 3.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. In der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite dürfen bauliche Anlagen nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt, auf dem die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt ist, liegen. Bezugspunkt ist: a) bei ebenerm Gelände die Oberkante der Straßennitte, b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- 3.2 Bezugspunkt für die Angabe der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- 4. BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + 22/23 BauNVO)
- In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von Baugrenzen und um bis zu 0,6 m von Baulinien zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.
- 5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
- Entlang der öffentlichen Straßen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie nicht zulässig.
- 6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 6.1 Dachneigung / Dachbedeckung: Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist in der Planzeichnung zu entnehmen, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Platte vorzusehen. Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachbedeckung sind schräggestülpte Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m².
- 6.2 Die Höhe des Kniestocks (Drempel) ist bis maximal 50 cm zulässig.
- 6.3 Die Gestaltung der Garagen (Go) und sonstigen Nebengebäude über 5 m² ist in der Materialwahl denen der Hauptgebäude anzupassen. Es ist ein mit 20° geneigtes Dach oder ein begrüntes Dach vorzusehen. Flachdächer von Garagen bzw. Carports sind extensiv mit trockenheitslebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Wände sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 6.4 Fassade: Für alle Hauptgebäude in den Wohngebieten ist für die Außenwandfläche eine Holzverkleidung, hellgrüner Putz oder roter/rotbrauner Ziegel als Fassadenmaterial vorzusehen. Geringfügige Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- 6.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,3 m² zulässig.
- 6.6 Einfriedungen zu Straßen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Zäune zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen sind nur mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und nur mit vorgesetzter Laubhecke bepflanzt zulässig.
- 7. SICHTDREIECKE**
- In den gem. § 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 über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- 8. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Für alle Aufenthaltsräume (§ 2 Abs. 5 LBO), die im gekennzeichneten Immissionsbereich der Plänen (LfA) liegen, sind passive Schallschutzmaßnahmen notwendig und im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen. In Betracht kommen die Innen-Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lüftungsfenster (DIN 2719) und straßenseitig die Verwendung von Außenbauten für Aufenthaltsräume, die ein resultierendes Schalldämm-Maß (R_{w, res}) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).
- TEIL II GRÜNDERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. VERSICHERUNG AUF GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.1 Grundstückszufahrten sind wassergebunden, mit Rosengittersteinen oder versickerungsfähig mit breittfüßigem Pflaster auszuführen.
- 1.2 Parkstände und Gehwege sowie Plätze im öffentlichen Straßenraum und Wege mit Geh- und Fahrrecht sind mit breittfüßigem Pflaster mit 20-30% Fugenanteil, mit versickerungsfähigem Pflaster (Oko-Pflaster) oder wassergebunden, Fuß-/ Fahrradwege im Grünzug mit wassergebundener Decke auszubilden.
- 2. BEHANDLUNG VON DACHWÄSSERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohnhäuser ist, soweit nicht auf den Grundstücken selbst zu versickern, der gesonderten Regenwasserableitung der Straßen und Gräben zuzuführen, die das Wasser dem Regenrückhaltebecken zufleiten.
- 2.2 Das Grabensystem für Niederschlagswasser aus den Baugeländen ist naturnah zu gestalten.
- 2.3 Der in der Planzeichnung dargestellte Regenrückhaltebehälter ist über die technisch erforderlichen Abschnitte- und Absetzvorrichtungen hinaus naturnah auszubilden (Böschungseignungen 1:3 bis 1:7). Die Uferzonen sind mit Röhricht-Initialpflanzungen zu bepflanzen.
- (Die Maßnahmen 2.1 bis 2.3 gleichen die Eingriffe in den Wasserhaushalt aus.)
- 3. ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 3.1 Die Planstraßen sind an den im Plan dargestellten Standorten mit mittelkrönigen, hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. An den Wendepunkten ist im Zentrum jeweils mind. ein großkröniger, hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen. Für die Baumscheiben sind mindestens 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m vorzusehen. 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.
- 3.2 Bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150 m² ist mindestens ein mittel- oder großkröniger, standortgerechter heimischer Laubbäum (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen.
- 3.3 Zur Eingrünung des Baugeländes im Norden ist an dem im Plan gekennzeichneten Bereich eine Knieknauelzone vorzusehen. Der Kniek ist in mindestens 3 m Breite, 80 cm Höhe und mit 1 m breiter Ausmündung der Walkrone anzulegen. Er ist mit standortgerechten, heimischen Laubsträuchern in 3 Reihen zu bepflanzen.
- 3.4 Die mit 3.4 gekennzeichnete Fläche ist als Laubhecke anzupflanzen.
- 3.5 In den öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend entlang der Grundstücksgrenzen auf mind. 1700 m² mind. dreireihige Pflanzungen aus standortgerechten, heimischen Laubsträuchern anzulegen.
- 3.6 In den öffentlichen Grünflächen sind mindestens 60 mittel- und großkrönige, standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen.
- 4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT/ AUSGLEICHSLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.1 Die Ausgleichsfläche A 1 bezieht das naturnahe Regenrückhaltebecken und die gebührende Bachschlucht mit ein. Über die vorgesehenen Gehölzpflanzungen (s. Pkt. 3.4 u. 3.5) hinaus ist sie der Sukzession zu überlassen.
- 4.2 Ausgleichsfläche A 2: Abgesehen von den vorgesehenen Gehölzpflanzungen (s. Pkt. 3.4 u. 3.5) sind auf der Fläche Extensivweiden herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a).

VERFAHRENSVERMERKE :

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.07.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" -Regionalteil Süd- am 20.07.1997 erfolgt.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.07. bis 20.07.1997 durchgeführt worden.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Die Gemeindevertretung hat am 28.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07. bis zum 22.10.1997 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.06.1997 in den "Lübecker Nachrichten" -Regionalteil Süd- bekanntgemacht worden.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.07.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 20.07.1997 gebilligt. Für den Plan mit Begründung wurde nach §233 Abs. 1 BauGB 97 die Umstellung des Verfahrens beschlossen.
- Ahrensböök, den 11.06.1998 - Der Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, den 20.02.1998 - öffentl. best. Ver.-Ing. -
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Ahrensböök, den 12.07.1998 - Der Bürgermeister -
- Der Satzungsbeschuß der Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit am 11.06.1998 in Kraft getreten.
- Ahrensböök, den 11.07.1998 - Der Bürgermeister -

