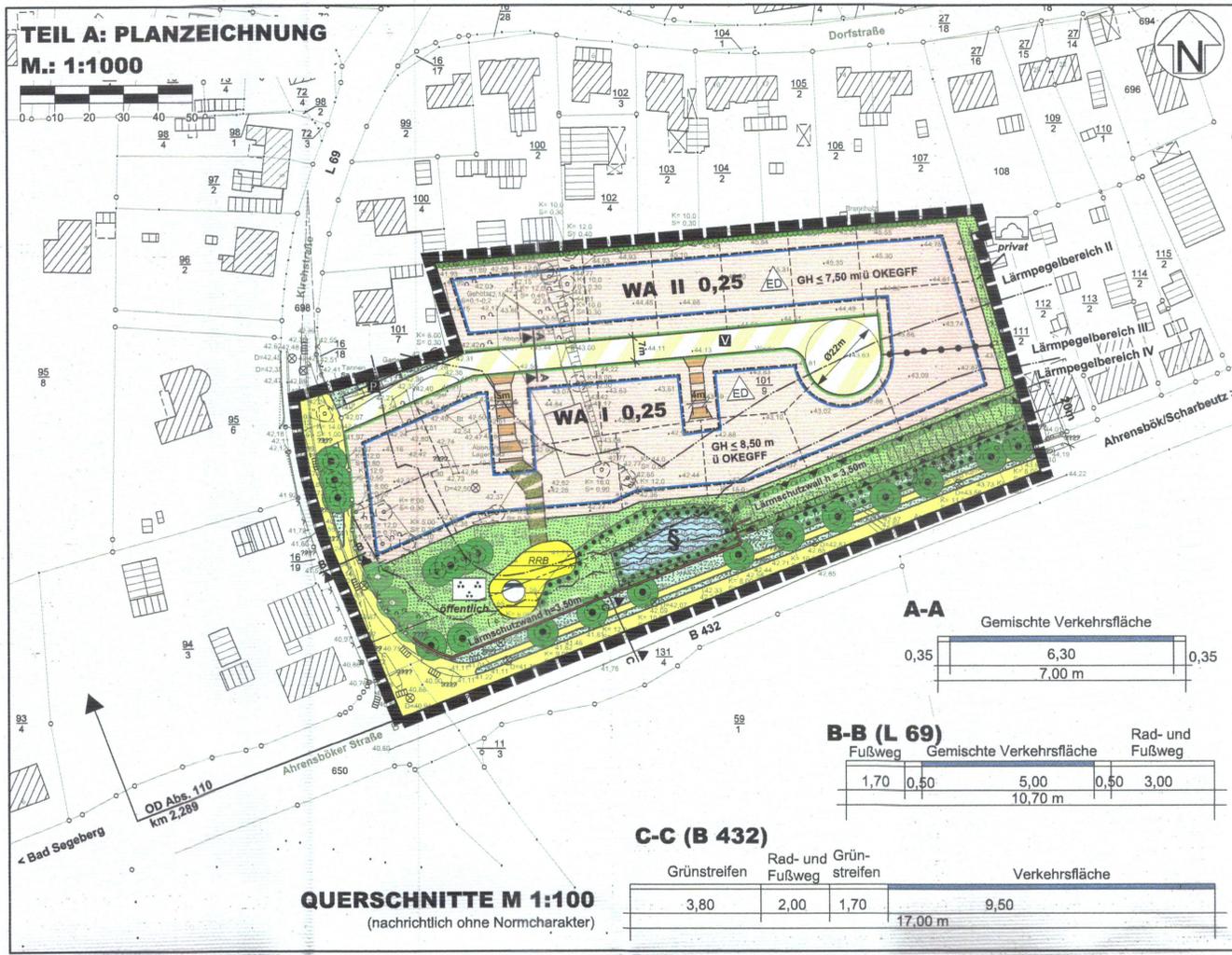


**BEBAUUNGSPLAN NR. 69 DER GEMEINDE AHRENSBÖK**



**PLANZEICHEN** Es gilt die BauNVO 2017

- I. FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs. 7 BauGB
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
    - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
    - 0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
    - I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
    - GH ≤ 8,50 m ü OKEGFF** MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
    - ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
    - BAUGRENZE**
  - VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
    - STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
    - VERKEHRSGRÜN
    - VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
    - P** ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
    - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
    - ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)
  - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
    - GRÜNFLÄCHEN
    - PARKANLAGE MIT SPIELPLATZ
    - KNICKSCHUTZSTREIFEN
  - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
    - WASSERFLÄCHEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER, DER VER- UND ENTSORGUNGUNTERNEHMEN UND DES RETTUNGSWESEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGUNTERNEHMEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - LÄRMPGELBEREICH/ ABGRENZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - LÄRMSCHUTZWAND § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
  - GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
  - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
  - BÖSCHUNG
  - HÖHENPUNKTE
  - IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
  - SICHTDREIECKE
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRAßE-ORTSDURCHFARTGRENZEN § 29 StrWG
  - OD Abs. 110 km 2,289 § 4 Abs. 1 StrWG
  - § GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 21 NatSchG § 30 NatSchG

**TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.
  - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 

Die zulässige Grundfläche darf um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Ziffern 1.-3. BauNVO um max. 100% überschritten werden.
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unzulässig.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

Die Mindestgrundstücksgröße im Gebiet beträgt 500 m<sup>2</sup> für Einzelhausbebauung und 300 m<sup>2</sup> bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

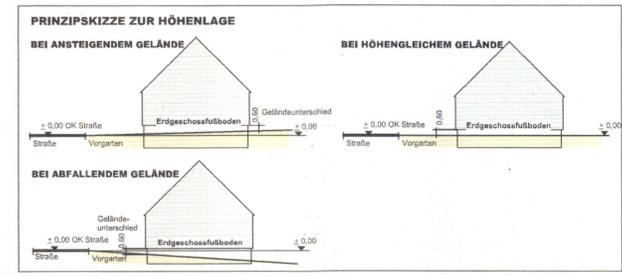
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten; in einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe für die Lärmschutzwand und den Lärmschutzwall bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahn der B 432. Das Schalldämm-Maß für die Lärmschutzwand muss mindestens  $R_{w,ges} = 25$  dB betragen und die zur B 432 weisende Seite muss hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB ausgebildet werden.
  - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 sind im Einwirkungsbereich der B 432 und der L 69 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches:
 

Lärmpegelbereich IV -  $R_{w,ges} = 40$  dB  
Lärmpegelbereich III -  $R_{w,ges} = 35$  dB
  - Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".
  - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungsreinrichtungen oder andere - den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechenden - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissoanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den lärmverursachenden Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungsreinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
  - Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anforderung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumumgebung sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Innerhalb des WA-Gebietes ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
  - Für die im Plangebiet festgesetzten neu anzupflanzenden Einzelbäume sind Sommerlinden mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch Sturmwirkungen oder aufgrund anderer Ereignisse zu ersetzen.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
 

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Für die Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der Gebäudemitte der nach Osten zeigenden Fassadenseite, nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseltiger Gebäudefront.



- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE**

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeldächer. Flach-, Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig. Häuser mit Grunddach sind zulässig.
  - DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
  - EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese durch Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Sichtschutzwände an öffentlichen Straßen sind unzulässig.

**Hinweis:** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Ahrensbö, Poststraße 1, 23623 Ahrensbö, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ahrensbö durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.de

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 der Gemeinde Ahrensbö für ein Gebiet in Gnissau östlich der Kirchstraße, südlich der Bebauung Dorfstraße und nördlich der B 432, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 12.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd am 01.06.2019.
  - Auf Beschluss des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 12.02.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / 13b BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 28.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2019 bis 15.07.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.06.2019 durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.ahrensbo.de ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ahrensbö, den 27. Jan. 2020
- Bad Schwartau, den 21.11.2019
- Ahrensbö, den 27. Jan. 2020
- Ahrensbö, den 27. Jan. 2020
- Ahrensbö, den 27. Jan. 2020

**SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69**

für ein Gebiet in Gnissau östlich der Kirchstraße, südlich der Bebauung Dorfstraße und nördlich der B 432

**ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000**

