

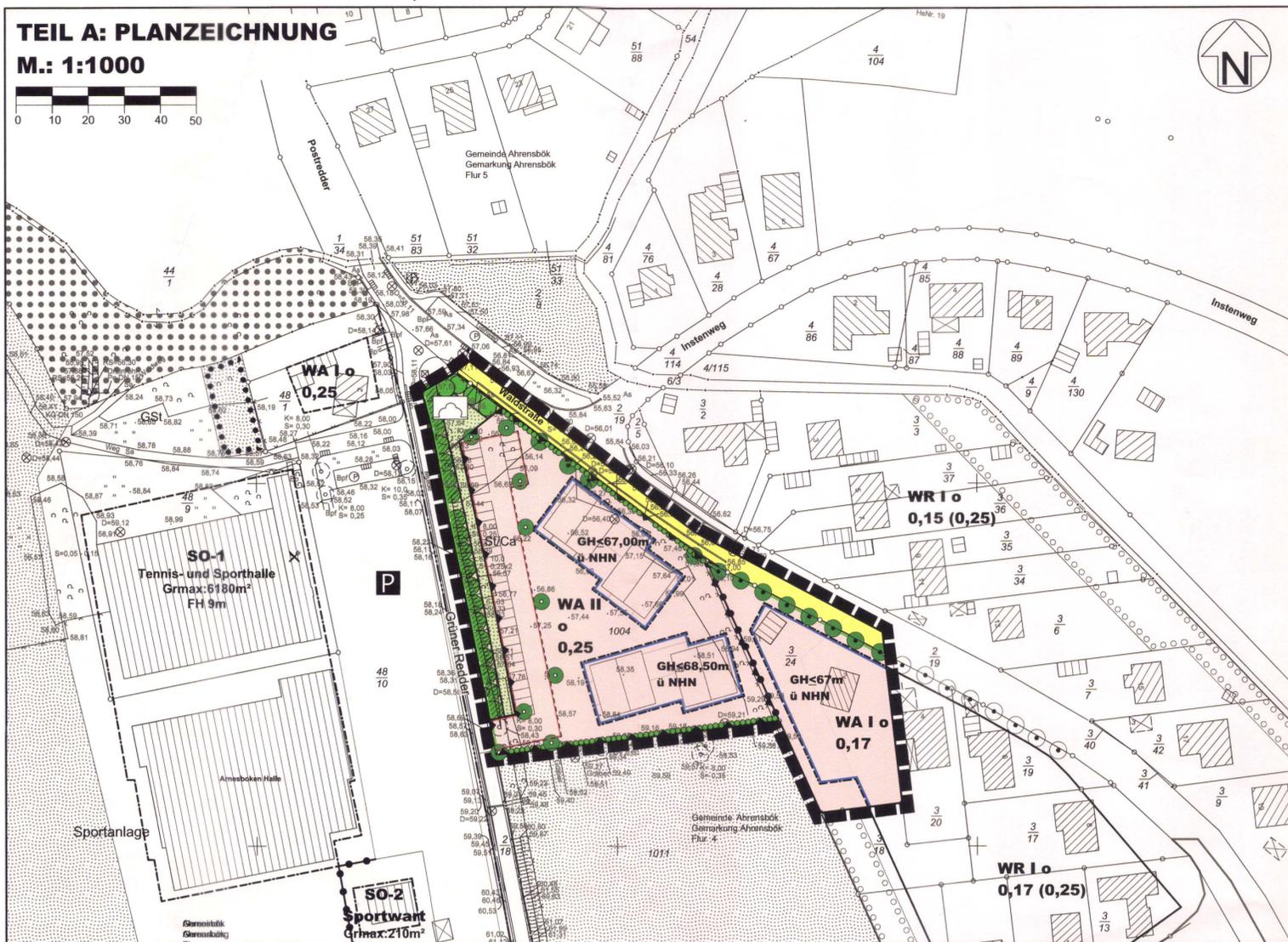
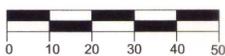
BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 4. ÄNDERUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung der Gemeinde Ahrensböck für ein Gebiet in Ahrensböck westlich der Waldstraße, nördlich der Friedhofskapelle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 07.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ am 25.05.2019.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 18.08.2020 bis 01.09.2020 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 08.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 08.09.2020 den Entwurf der 4. Änderung 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 22.10.2020 bis 23.11.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2020 durch Abdruck in den „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.ahrensboeck.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 20.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Ahrensböck, den 14.01.21
 (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Bad Schwartau, den 18.01.21
 (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböck hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböck hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Ahrensböck, den 14.01.21
 (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Ahrensböck, den 14.01.21
 (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.01.2021 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. In Kraft getreten am 14.01.2021.
- Ahrensböck, den 12.01.21
 15.01.21
 (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister -

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
GH ≤ 68,50 m ü NHN	MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
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
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	STELLPLATZ/CARPORTANLAGE	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURGRENZE	
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	VORHANDENE KNICKS	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 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)
 - 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 - Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die festgesetzte max. Gesamthöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf um die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Ziffern 1.-3. BauNVO um max. 100% überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10 % überschritten werden.
 - 3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßengrenzlinie unzulässig, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.
 - 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)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie vorhandene Knicks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die privaten Grünflächen sind nach Herstellung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Knickschutzstreifen ist extensiv zu nutzen.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Hecke ist aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die festgesetzte Knickneuanlage ist dreireihig mit Knickwall mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - 7.1 DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**
 - Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Flach-, Tonnen- und Zeltedächer sind nicht zulässig.
 - 7.2 DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET**
 - Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig. Für Verbindungsbauten und untergeordnete Bauteile sind auch flachere Dachneigungen zulässig.
 - 7.3 GESTALTUNG DER FASSADEN**
 - Fassaden der Hauptanlagen sind in rotem bis rotbraunem Mauerwerk auszuführen. Max. 30 % der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden.
 - 7.4 EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 - Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt.
 - 7.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
 - Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßengrenzlinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm ist an den Fassaden, an denen der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert überschritten wird, vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur Festverglasung zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.

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

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

für ein Gebiet in Ahrensböck westlich der Waldstraße, nördlich der Friedhofskapelle

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 17. Dezember 2020

