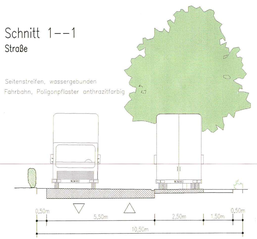
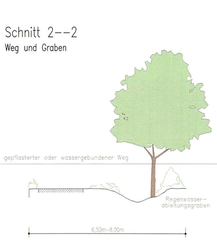
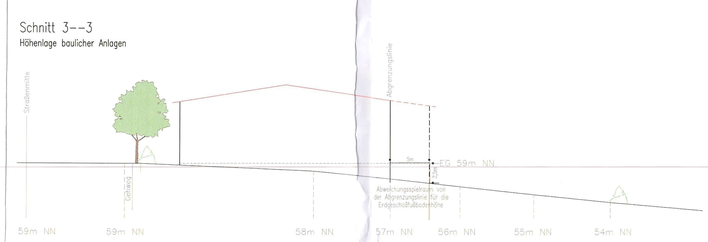
SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖK: BEBAUUNGSPLAN NR. 35 "GEWERBEGEBIET II - BARGHORST"

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. Juli 1994 (GVOBl. Schl. –H. S. 321) wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbegebiet II – Barghorst" für das Gebiet östlich des Ausbildungszentrums der Bauindustrie und nordwestlich der Bundesstraße B 432 (Bad Segeberg – Autobahn A1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A Planzeichnung







PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. §§1–11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

GE 1 — Gewerbegebiete mit Nummerierung, Einschränkungen s. Teil B Text

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

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
1,3 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
EG — Erdgeschoßfußbodenhöhe (s. Teil B: Text 1 Nr.3.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sowie Höhe der baulichen Anlagen (§.9 Abs.1 Nr.2 u. Abs.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

0 — offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11)

Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und sonstiger Pflegefahrzeuge
Straßenbegrenzungslinie
P — Öffentliche Parkplätze
Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.14 und Abs.6 BauGB)

Trafostation

Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Hochspannungsleitung (unterirdische Verlegung)
Gashochdruckleitung (unterirdisch)

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

Grünflächen — Ö = öffentlich — P = privat

Zweckbestimmung:

Sukzessionsfläche
Gehölzpflanzung
Knick mit Krautsaum
Extensives Feuchtgrünland
Extensives Grünland

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB und § 8a Abs.1)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Neuanlage eines Knicks bzw. einer freistehenden Hecke
Anpflanzungen von Bäumen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a
Erhalt von Bäumen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gewässern gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Wasserflächen (s. Teil B: Text 2 Nr. 2.2 u. 2.4)
R — Regenwasserrückhaltebecken (s. Teil B: Text 2 Nr. 2.5)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind – Sichtdreiecke– (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen im Sinne des Bundes-ImmisionsschutzG (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), s. Teil B Text Nr. 7
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Erdgeschoßhöhen innerhalb der Baugebiete §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen, die entlang der Bundesstraße von einer Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG)
Geschützter Knick (§15b LaNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
Sichtdreiecke

Teil B

Bauordnerische Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Speditionsgewerbe gemäß §1 (5) BauNVO generell nicht zulässig.
1.2 Ausnahmen hiervon können für den landwirtschaftlichen Bedarf und Betriebstankstellen gemäß §1 (5) BauNVO gewährt werden.
1.3 Im Gewerbegebiet sind Spielhallen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.
1.4 Im Gebiet 2 darf die Grundflächenzahl von 0,6 für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen nicht überschritten werden (gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5m sind gemäß §23 Abs. 3 BauNVO in geringerem Umfang von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Erker) oder Vordächer bedingt sind.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs.2 BauGB)

3.1 Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als FH max. 10m über dem Erdgeschoßfußboden liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §816 u. 18 BauNVO).
3.2 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bis zu 5m beidseitig der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrenzungslinie um maximal 2,50m von der zulässigen Erdgeschoßfußbodenhöhe abweichen (§18 Abs. 2 BauNVO).

4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Entlang der Erschließungsstraßen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie in zwischen P 3 sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§21a BauNVO) gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

5.1 Werbeanlagen, die nicht mit den baulichen Anlagen verbunden sind oder über den First hinausragen, werden sofern größer als 3m² als "Großflächentafeln" bezeichnet und sind nicht zulässig.
5.2 Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

6. SICHTDREIECKE (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 In den gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70m nicht überschreiten.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen Aufenthaltsräume im Immissionsbereich der Bundesstraße B432 (GE1.1 und GE3.1) von der B 432 abgewandt seh oder mit passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hier sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) der Außenbauteile gem. DIN 4109 zu erfüllen.
7.2 Innerhalb der Flächen GE1.1, GE3.1 und GE3.2 sind nur Betriebe zulässig, deren Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel während der Nachtzeit die in der Planzeichnung angegebenen Werte (LW" bezogen auf 1qm) nicht übersteigen.
Grundlage der Festsetzungen ist §1 Abs.4 Ziffer2 BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkugsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der E DIN ISO 9613–2 (unter Einbeziehung der Geländetopographie sowie ggf. der Meteorologiekorrektur, ohne Berücksichtigung von weiteren Abschirmungen sowie Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1m über Gelände, Immissionspunkthöhe 6m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm (26.08.98) mit dem Ziel, die gemäß 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Grünordnerische Festsetzungen

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25A BAUGB) – Ausgleichsmaßnahmen –

8.1 Auf der Kuppe (Ö1) sind als Eingangsbereich zum Gewerbegebiet die im Plan dargestellten Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
8.2 Zur Einfassung der Gewerbeflächen sind am südlichen Rand (Ö2, Ö4) entweder mindestens vierreihige frei wachsende Hecken oder Knicks anzupflanzen. Je angefangene 25 m ist zusätzlich ein Hochstamm als Überhälter in lockerer Anordnung zu pflanzen.
8.3 Auf den Privatgrundstücken ist je 500m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.
8.4 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist als Einfriedung eine geschnittene Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 1,50m zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege. Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen. Maschendzäune sind nur hinter der Hecke zulässig. 8.5 Steilplätze auf privaten Grundstücken sind durch geschnittene oder freiwachsende Hecken einzugrünen. Je sechs Stellplätze ist ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen.
8.6 Entlang der Erschließungsstraßen sind einseitig Baumreihen mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum ca. alle 15m zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche muß mindestens 9m² betragen. 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, dabei ist ein Mindesabstand von 2m zu den Bäumen einzuhalten.
8.7 Geschlossene Fassaden ohne Fenster sind je 10m Wandlänge mit mindestens 4 Schling– oder Kletterpflanzen zu begrünen.
8.8 Flachdächer sind flächendeckend extensiv mit trockenheitsliebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Materialien zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (z.B. Sonnenkollektoren) sind zulässig.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB) – Ausgleichsmaßnahmen –

9.1 In den Randbereichen des Gewerbegebietes zwischen Grundstücksgrenze und bestehendem Knick bzw. Straßenbegrenzungslinie (Ö2, Ö3, und P1,P2) sind Sukzessionsflächen als Saum- und Pufferstreifen zu entwickeln.
9.2 Die "tiefste Senke" (P3) ist durch das Zuleiten des Niederschlagswassers der angrenzenden Dachflächen in das bereits bestehende Kleingewässer zu vernässen. Das Dachwasser wird direkt dem Tümpel zugeführt. Der wechselfeuchte Bereich ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Auf den übrigen Flächen (bis zu den Baugrenzen, zur Straßenbegrenzungslinie und zum angrenzenden Fußweg) sind Strauchgruppen zu pflanzen und Gräser anzusäen.
9.3 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über die offenen Gräben bzw. Regenwasserkanäle den Regenrückhaltebereichen im Plangebiet zuzuleiten.
9.4 Die Gräben und Teiche in den Randbereichen des Gewerbegebietes sind offen und naturnah auszubilden (offene Sohle, unbefestigte und bewachsene Böschungen).
9.5 Die Regenrückhalte– bzw. Vorklärbecken (R1 bis R4) sind naturnah auszubilden (Böschungsneigung 1:3 bis 1:10, buchtenreiche Flachwasserzonen) und mit Initialpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichten zu versehen. Bei Beweidung der angrenzenden Flächen sind die Regenrückhaltebecken vor Vertrittschäden ortsüblich einzuzäunen.
9.6 Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und des empfindlichen Bodens sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkanten und mit Bodeneinlauf und Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängern, Neutralisationsanlagen oder Inaktivierungsanlagen zu versehen.
9.7 Steilplätze und Lagerflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (Pflaster mit mind. 20–30% Fugenanteil, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen). Dies gilt nicht, wenn auf den Flächen grundwassergefährdende Schad– und Giftstoffe gelagert werden.
9.8 Gehwege und Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Pflaster mit 20–30% Fugenanteil, Ökopflaster).
9.9 Der Fuß– und Radweg (max. 2m Breite) ist innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen mit wassergebundener Decke auszuführen.
9.10 Der im Baugebiet nicht wiederverwendete Bauaushub ist für die Knickwälle der neuanzulegenden Knicks oder für Immisionsschutzwälle im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 33 zu verwenden.
9.11 Das vorhanden randliche Grünland in der öffentlichen Grünfläche Ö5 ist extensiv zu beweiden oder zu mähen. Im westlichen Bereich ist eine Retentions– und Versickerungsfläche vorzusehen. Am östlichen Rand ist ein Knick anzulegen.
9.12 Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö6 ist mit einer extensiven Beweidung oder Mahd zu Grünland zu entwickeln. Im Norden und Osten ist ein Knick neu anzulegen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.08.1996.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 02.10.1996 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz1 BauGB wurde vom 12.11. bis 12.12.1996 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.01.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuß für Planung und Umwelt hat am 24.09.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Durch Beschluß des Ausschusses für Planung und Umwelt vom 24.09.1998 wurde das Aufstellungsverfahren gemäß §233 Abs.1 Satz2 BauGB'97 auf das BauGB'97 umgestellt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.11. bis 18.12.1998 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.11.1998 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensbök, den 22.12.1998

Gemeinde Ahrensbök
– Der Bürgermeister –
Frankenstein
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 23.06.1999..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensbök, den 24.06.1999
Bad Schwartau

– Der Vermessungsingenieur –

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.02.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.03 bis 24.03.1999 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.03.1999 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Ahrensbök, den 29.03.1999

Gemeinde Ahrensbök
– Der Bürgermeister –
Frankenstein
(Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.02.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Ahrensbök, den 29.03.1999

Gemeinde Ahrensbök
– Der Bürgermeister –
Frankenstein
(Bürgermeister)

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

Ahrensbök, den 29.06.1999

Gemeinde Ahrensbök
– Der Bürgermeister –
Frankenstein
(Bürgermeister)

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.07.1999 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 §4c BauGB ist hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 08.07.1999 in Kraft getreten.

Ahrensbök, den 12.07.1999

Gemeinde Ahrensbök
– Der Bürgermeister –
Frankenstein
(Bürgermeister)

Übersichtsplan

Satzung der Gemeinde Ahrensbök:
Bebauungsplan Nr. 35
"Gewerbegebiet II – Barghorst"

Gez. rB/hJ/kK

stadtplanung bruns