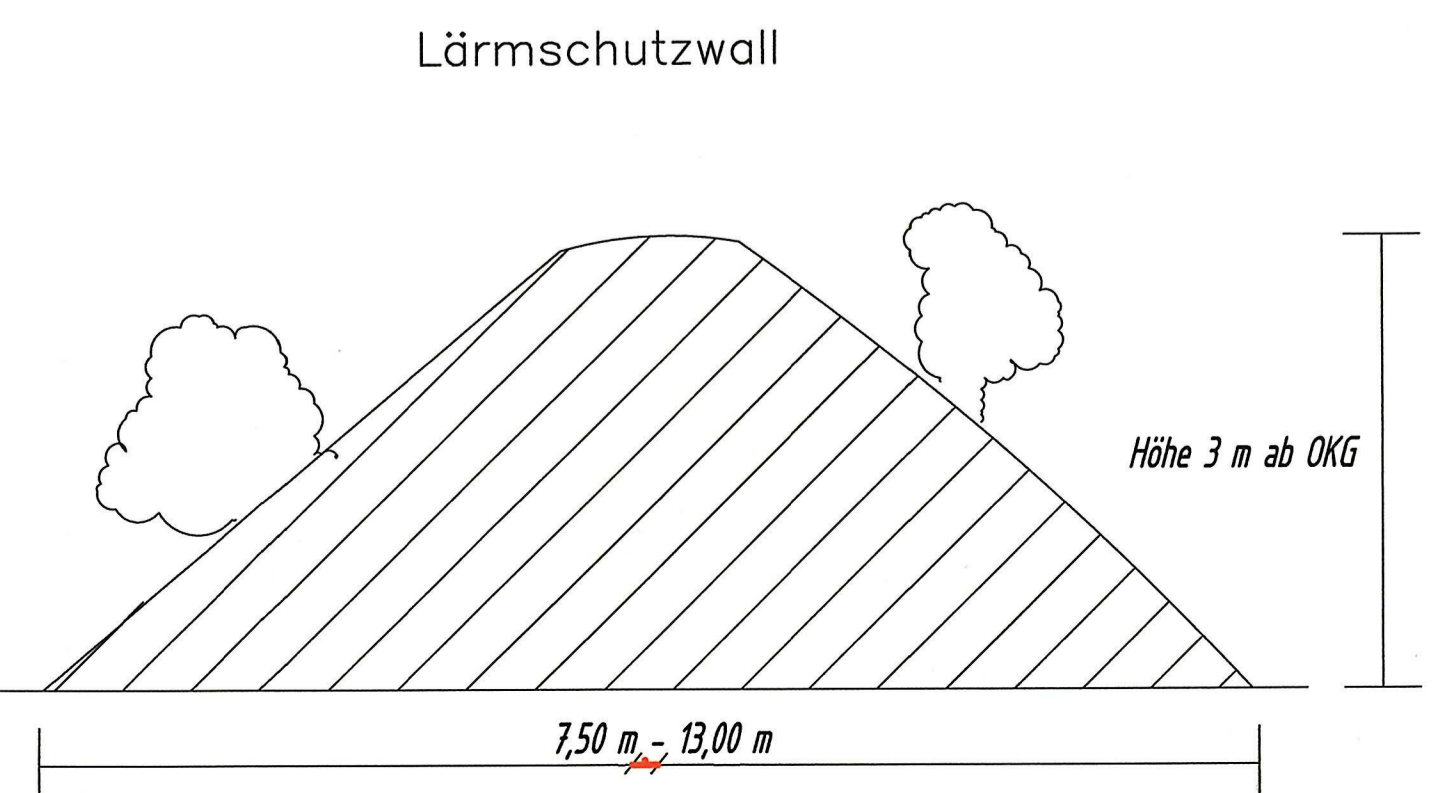
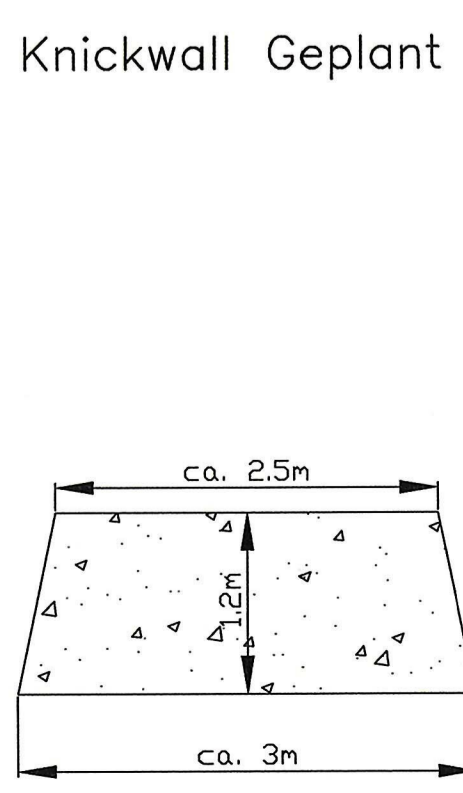
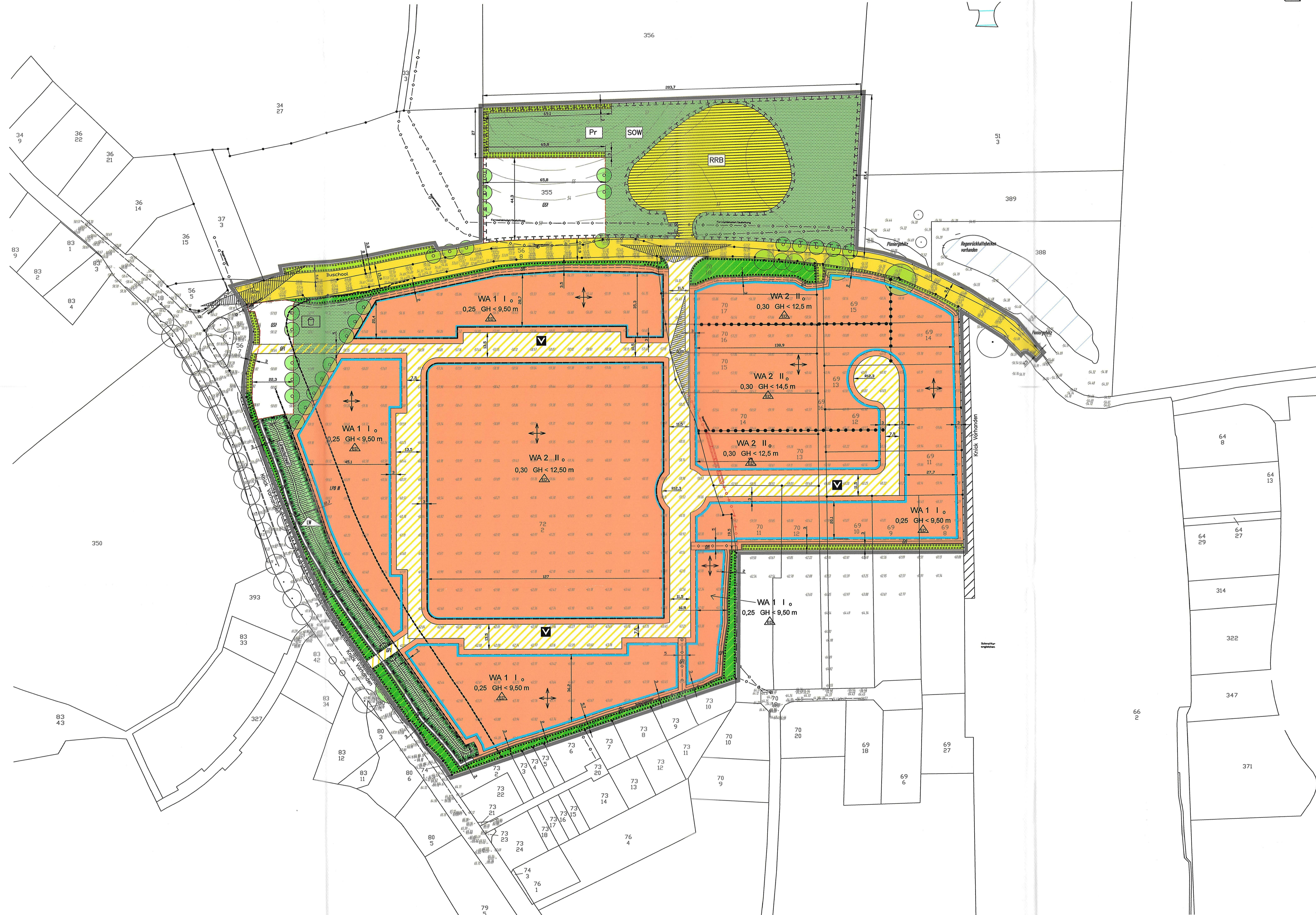


Gemeinde Ahrensböök über den Bebauungsplan Nr. 68

Für das Gebiet östlich der Plöner Straße, nördlich Am Jägerhof, südlich Straße Buschool, westlich der Baufachschule, Gemarkung Barghorst.

Präambel
Aufgrund des § 10 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.02.2023 und die Genehmigung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 18.01.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet östlich der Plöner Straße, nördlich Am Jägerhof, südlich Straße Buschool, westlich der Baufachschule, Gemarkung Barghorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A: Planzeichnung i. M. 1 : 1.000



PLANZEICHEN

(gem. Plan 1997/Plan 10 v. 18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauZ, § 18 BauZ)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Nr. 1 BauZ, § 18 BauZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZ, § 23 und 23 BauZ)

Verkehrsmittel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauZ)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauZ)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 19 und 20 BauZ, § 23 und 23 BauZ)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauZ)

Sonstige Planzeichen

Legende für die Symbole, die nicht der PlanVO entsprechen

Grundstücksgrenzen mit Namen (Bestand)

Sonstige

Einfrühdungen

Werbeanlagen

Windenergieanlagen

Gestaltung der Vorgärten

Planungsbüro G. Schulz

An der Pferdewall 3
23972 Dorf Mecklenburg
Tel./Fax: 0384/4206611
Web: www.planungsbuero-schulz.de

Bestellort: Burg-Ing. G. Schulz, Stadtplaner, Bauleiter- und Landschaftsarchitekt
Zeichn. Datum: 12.02.2022 zuletzt geändert 05.04.2023

Teil B Text

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 16 bis 21 a BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der anbaufähigen, straßenseitig angrenzenden Verkehrsfläche. Ohne Bezugspunkt ist beim geneigten Dach Oberkante (OK) Firstziegel, die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) der baulichen Anlagen, gemessen auf der zugehörigen Erschließungsanlage, darf nicht mehr als 0,60 m über dem Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei anstiegsdem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudeseite.

(2) Außerhalbweise können Abweichungen um bis zu 2,00 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.

(3) Auf 10 % der Gesamtfläche kann sich die Firsthöhe um max. 1,5 m von der festgesetzten Firsthöhe erhöhen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

3.1 Vorneben- und Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

(1) Ein Vorneben- oder Nebenanlage mit einer Grundfläche von max. 100 m² ist durch Vorgärten und Erker auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenlänge und durch Terrassen auf 75 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO)

(1) Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) und bauliche Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 5,00 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ einhalten. Stellplätze ohne Schutzdach dürfen ohne Abstand zur Straße errichtet werden.

(2) Die Stellplätze sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserundurchlässigem Material vorzusehen. Die Erschließungsstraßen sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserundurchlässigem Material befestigt.

(3) In WA 1 sind 2 Stellplatzflächen je Wohnung, in WA 2 1 Stellplatzfläche je Wohnung < 60 qm Wohnfläche und 1,5 Stellplatzflächen je Wohnung > 60 qm Wohnfläche nachzuweisen.

(4) Lagerbehälter (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

(5) Zum Schutz der baulichen Anlagen ist folgender Mindestabstand zum Knickfuß einzuhalten: Höhe der baulichen Anlage bzw. mindestens 3 m.

4. Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Wohnbaugrundstücke dürfen die Mindestgröße von 300 qm nicht unterschreiten.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der Grünflächen „Lärmschutzwall“ ist ein Lärmschutzwall von mindestens 3 m Höhe gemessen ab Bezugspunkt zu errichten. Dabei erfolgt die Ermittlung der Geländehöhe in Anlehnung an die Festsetzung nach Ziffer 2.1.

5.2 Im Bereich mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Plöner Straße (L 154) zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden des 2. Geschosses vorzusehen. An den jeweiligen abgewandten Gebäudeseiten kann das zugeordnete gesamte Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Die betroffenen Fassaden sind in der Baugenehmigung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Außenwänden in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von R_{w,ges} < 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

Die Schalldämmmaß sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von R_{w,ges} < 30 dB darf in keinem Fall unterschritten werden.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

6.1 Der Lärmschutzwall ist auf der West- und Ostseite mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6.2 Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganztägig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.

6.3 Die geplanten Straßenbäume werden nur in der Anzahl, nicht aber in der Lage festgesetzt.

6.4 Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

6.5 Für geschnittene Hecken sind im Pflanzgebiet einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, vorzugsweise Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Hänleibuche (Carpinus betulus), Korneläpfel (Cornus mas), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Robuche (Fagus sylvatica) zu verwenden. Nicht heimische Immergrüne Gehölze wie Thuja und Kirschlorbeer sind unzulässig.

6.6 Im Bereich der Straßenverkehrsflächen, der Gemeinschaftsstellplatzflächen (GS) und Spielplatzflächen sind mindestens 75 kleinkronige Bäume (Straßenbaumart sowie Art der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die geplanten Straßenbäume werden nur in der Anzahl, nicht aber in der Lage festgesetzt.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 84 LBO-SH)

7.1 Dachform
Zulässig sind ausschließlich Satteln, Waln-, Krüppelwaln- und Zeltdächer. Die Dachneigung beträgt 25 grad - 55 grad. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO. Flachdächer für Nebenanlagen sind zulässig.

7.2 Dachdeckung
Dächer sind nur aus nicht glänzenden Tonziegeln oder mit Reet herzustellen. Zulässig bei Ziegeln sind rote, graue und braune Farböne. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Solarenergienutzung dienen. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) gem. § 12 BauNVO sind ebenfalls begrünte Dächer zulässig. Terracotta-farbene Solaranlagen sind in allen Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Die Verwendung von Metalldachflächen ist unzulässig.

7.3 Fassadenmaterial
Für die Herstellung der Fassaden sind ausschließlich folgende Material- und Farben zulässig:
• Verputzmauerwerk in roten, Terracotta-Farbtönen
• Außenputz in hellgrauen bis sandfarbenen Tönen
• Holz in Natur oder gebleicht in hellgrau
Eine Kombination von mehr als 2 verschiedenen Fassadenmaterialien ist nicht zulässig. Ausgenommen untergeordnete Bauteile wie Sockel bis 0,60 m Höhe, und Dachgauben.

7.4 Stellplätze und Zufahrten
Die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist ausschließlich mit Pflastersteinen oder wassergebundener Decke zulässig.

7.5 Einfriedigungen
Als straßenseitige Grundstücksbefriedigung sind nur heimische Laubholzhecken zulässig. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten. Es sind in Ergänzung der Hecke auch Feldsteinmauern oder Mäuren im Fassadenmaterial des Hauses bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Grundstücksseitig darf darüber hinaus ein 1,40m hoher Drahtzaun angeordnet werden.

7.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stelle der Leistung in einer Größe von max. 0,50 qm zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

7.7 Abfall- und Wertstoffbehälter
Öberirdische Abfall- und Wertstoffbehälter sind dauerhaft in einer geschlossenen und blickdichten Umfassung aus Mauerwerk oder Holz unterzubringen.

7.8 Windenergieanlagen
Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeder Form ist unzulässig.

7.9 Gestaltung der Vorgärten
Die Flächen zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans dort zulässigen Nutzungen wasserunfallmähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Verfahrenserverke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Umwelt der Gemeinde Ahrensböök vom 21.01.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ am 13.01.2021 und durch Einstellung der Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök am 13.01.2021.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.06.2019 bis einschließlich zum 19.07.2019 sowie vom 13.01.2021 bis einschließlich zum 19.07.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 15.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.07.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök unter www.ahrensböök.de/bekanntmachungen am 07.07.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.ahrensböök.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 22.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 und die Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 der Gemeinde Ahrensböök wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2022 bis einschließlich 23.05.2022 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.04.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök unter www.ahrensböök.de/bekanntmachungen am 27.04.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.ahrensböök.de ins Internet eingestellt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Der Ausschuss für Planung und Umwelt hat am 15.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 und die Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

11. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 der Gemeinde Ahrensböök wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschließlich 19.12.2022 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.11.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök unter www.ahrensböök.de/bekanntmachungen am 22.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.ahrensböök.de ins Internet eingestellt.

12. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

14. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Teil B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.

Ahrensböök, 03. April 2023 Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister

Es wird beschließt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensböök, 18. April 2023 Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 68 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. April 2023, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Regionaltitel Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensböök unter www.ahrensböök.de/bekanntmachungen 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, Entscheidungsergreifungen geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 2.8. April 2023 in Kraft getreten.

Ahrensböök, 02. Mai 2023 Siegel (Andreas Zimmermann) - Bürgermeister

Hinweise:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ahrensböök, Poststraße 1, 23823 Ahrensböök, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bauvorschriftenkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplans geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Gemeinde Ahrensböök zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖÖK
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
Für das Gebiet östlich der Plöner Straße, nördlich Am Jägerhof, südlich Straße Buschool und westlich der Baufachschule, Gemarkung Barghorst.

Übersichtskarte 1:10.000

SATZUNG DER GEMEINDE AHRENSBÖÖK
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 68
Für das Gebiet östlich der Plöner Straße, nördlich Am Jägerhof, südlich Straße Buschool und westlich der Baufachschule, Gemarkung Barghorst.