

Gemeinde
Klein Wesenberg

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5A

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den MD-Gebieten sind die in § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In den MD-Gebieten ist die in § 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf den zugeordnet in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt. Für die mit **H** festgesetzten Gebäude ist eine Höhe entsprechend dem Bestand zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind nur Einzelhäuser mit einer Länge von max. 15 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 500 qm betragen.

5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig.

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sind je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche max. zwei Wohnungen zulässig.

In bestehenden Gebäuden sind max. vier Wohnungen zulässig, wenn die Gebäude erhalten werden.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Hochbauten unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Führen von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

8. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Nach Abriss vorhandener baulicher Anlagen ist das Gelände im Bereich der festgesetzten Baugrenzen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen herzurichten. Abweichungen um max. 0,50 m sind zulässig.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Von den festgesetzten Flächen sind Abweichungen um max. 5,00 m zulässig, wenn Grundstückszuschnitte oder Höhenverhältnisse dieses erforderlich machen.

11. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Auf der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine Bepflanzung nur mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

12. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Dächer sind gleichwinklig auszuführen. Die Gestaltung des Hauptdaches ist mit einer Neigung von 35-45° auszuführen, sofern in der Planzeichnung keine Dachneigung festgesetzt ist. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Für bestehende Gebäude sind Dachneigung, Dachfarbe und Material der Dachdeckung entsprechend dem Bestand zulässig.

Je Dachfläche mit direkter Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. zwei Dachaufbauten (Dachgauben) oder Dachflächenfenster nur in der unteren Dachhälfte mit jeweils einheitlicher Gestaltung zulässig. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk auszuführen. Max. 30 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. Loggien, Balkone und Kragplatten mit direkter Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Für bestehende Gebäude ist eine Außenwandgestaltung entsprechend dem Bestand zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Außenwandgestaltung, Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

13. Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) 1 BauGB

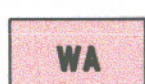

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Planzeichenerklärung



Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen





Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

	WA Allgemeines Wohngebiet
	MD Dorfgebiet
0,2	Grundflächenzahl, z. B. 0,2
0,5	Geschossflächenzahl, z. B. 0,5
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
FH	Max. zulässige Firsthöhe, bezogen auf den zugehörigen Bezugspunkt
H	Gebäude mit besonderer Höhenfestsetzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze



Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Wanderweg

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Private Gärten
	Private Parkanlage








Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

	Anpflanzen von Hecken
	Erhaltung von Bäumen

Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 92 LBO

	Firstrichtung
15-25°	Dachneigung, z. B. 15-25°




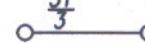




Sonstige Planzeichen

	Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
M	Mülltonnenstandplatz gem. § 9 (1) 22 BauGB
+ 1,50 m	Geländehöhe, bezogen auf den zugehörigen Bezugspunkt gem. § 9 (2) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
	Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung und Höhenangabe im örtlichen Höhensystem gem. § 18 BauNVO
3,20 	Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG
--	--

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Böschungen
	Lage der Schnittdarstellungen
	Sichtfeld

Darstellung

Maßstab 1:100

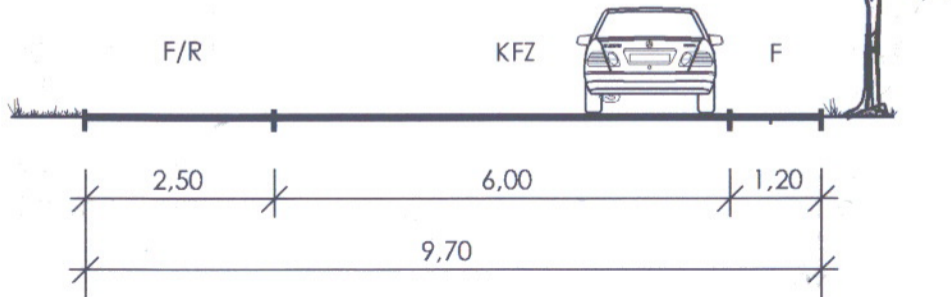
Zahlenangaben in Metern

R = Radweg

F = Fußweg

KFZ = Fahrbahn

Schnitt A-A' - Hauptstraße-K71



Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: Großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Für das Anpflanzen der im Plan festgesetzten Hecke sind standortgerechte, heimische Laubholzarten in Mischung geeignet, wie Schlehe, Hasel, Weissdorn, Holunder, Ginster, Feldahorn, Rotbuche, oder Hainbuche

Bei Bäumen gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, bei schwachwüchsigen Arten 8-

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 21.11.2002 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 27.11.2002 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2002/10.04.2003/22.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.05.2003 bis 12.06.2003 während folgender Zeiten jeweils von Mo. bis Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr, Di. von 14.00 bis 16.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2003 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004



H. Jörn
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 05. DEZ. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, 07. JULI 2004



D. Brüning
öff. bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.2003/17.11.2003/24.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben mit verkürzter Frist in der Zeit vom 11.05.2004 bis 25.05.2004 während folgender Zeiten jeweils von Mo. Bis Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr, Di. von 14.00 bis 16.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2004 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004



H. Jörn
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004



H. Jörn
Bürgermeister

12. 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 14. Juli 2004 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. Juli 2004 Kraft getreten.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004



H. Jörn
Bürgermeister