

# **SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9**

für das Gebiet westlich des Schulweges, nördlich Schulweg 9

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

## 1. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## 2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 580 m<sup>2</sup>.

## 3. 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)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Stellplätze, Zufahrten und die befestigten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## 4. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 4.1 STRASSENBÄUME

In den Verkehrsflächen sind mind. 6 standortheimische regionaltypische Laubbäume zu pflanzen.

### 4.2 BAUMPFLANZUNGEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Das Pflanzgebot auf den Baugrundstücken ist mit Laubbäumen der Arten Fraxinus ornus (Blumenesche), Sorbus aria „Magnifica“ (Mehlbeere), Sorbus intermedia „Brouwers“ (Schwedische Mehlbeere) und Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche) mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 3 m parallel zum Schulweg zulässig.

## 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

## 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

### 6.1 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

### 6.2 DACHGESTALTUNG

Es sind ausschließlich gleichwinklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 15° und 48° zulässig.

### 6.3 DACHMATERIALEN

Es sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine sowie begrünte Dächer zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

### 6.4 AUSSENWÄNDE

Es sind ausschließlich Fassaden aus Holz, Putz oder Verblendmauerwerk in den Farben rot, braun, grau und anthrazit, weiß oder gebrochenes weiß zulässig.

Mit anderen Materialien sind Teilflächen bis zu 30 % je Außenwandflächen ohne Glasflächen zulässig.

### 6.5 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten.

### 6.6 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs. 8 LBO).

# PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

## I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 9m  
über OKEGF FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

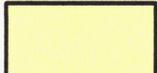
o OFFENE BAUWEISE

 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER  
ZWECKBESTIMMUNG

 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

 EIN- UND AUSFAHRTEN

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

 VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

 VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 EMPFOHLENER WEGFALL DER FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

 MÜLLSAMMELPLATZ

P PARKPLATZ

 VORHANDENER BAUM

 MÖGLICHER STRASSENBAUMSTANDORT

## III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 VORHANDENE KNICKS

## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1-11 BauNVO  
§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,  
25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 21 LNatSchG  
§ 30 BNatSchG

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Klein Wesenberg für das Gebiet westlich des Schulweges, nördlich Schulweg 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.07.2016 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn".
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.01.2016 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 11.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 05.07.2016 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 21.07.2016 bis zum 07.09.2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.07.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Klein Wesenberg, 16.03.17



Siegel

(Herbert David)  
- Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 01.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 08.03.2017



Siegel

(Helten)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 16.03.17



Siegel

(Herbert David)  
- Bürgermeister -

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

Klein Wesenberg, 16.03.17



Siegel

(Herbert David)  
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 28.03.17 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.03.17 in Kraft getreten.

Klein Wesenberg, 30.03.17



Siegel

(Herbert David)  
- Bürgermeister -