

# **Gemeinde Wesenberg Bebauungsplan Nr. 4 A**

# TEIL B – TEXT -

## 1. Die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 1.1 „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 BauNVO:

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

### 1.2 „Mischgebiete“ gemäß § 6 BauNVO:

Innerhalb der „Mischgebiete“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig. Die Ausnahme nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) ist ausgeschlossen.

## 2. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ werden die Grundflächen (GR) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 160 qm festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Grundfläche maximal 100 qm pro Doppelhaus-Hälfte.

2.2 Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO mit Fmind festgesetzten „Mischgebiete“ werden die Grundflächen (GR) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 160 qm festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Grundfläche maximal 100 qm pro Doppelhaus-Hälfte.

## 3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

## 4. Die Mindestmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

4.1 Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke (Fmind) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 500 qm festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Mindestgröße 300 qm pro Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte.

4.2 Innerhalb der gemäß § 6 BauNVO mit Fmind festgesetzten „Mischgebiete“ werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke (Fmind) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 500 qm festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Mindestgröße 300 qm pro Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte.

## 5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5.1 Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Wohngebäude oder Doppelhaus-Hälfte festgesetzt.

## 6. Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

6.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen >S<) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete dienenden baulichen Anlagen) sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für hochkronige Einzelbäume, die die Sicht innerhalb der Sichtfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

## 7. Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von 4,00 m unterbrochen werden.

## 8. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A 1 und 2) mit A 3 und A 7 gekennzeichneten „Maßnahmenflächen“ gelten folgende Nutzungs-, Gestaltungs- und Anpflanzgebote:

A 3: Gestaltung als 3,00 m breiter Knick (ohne Knickwall) ebenerdig anzulegen. Als Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

A 7: Externe Ausgleichsfläche: Das Flurstück 24/1 wird nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und ist der Sukzession zu überlassen. Eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> ist als Ausgleich für den B 4 A festgesetzt (A7). Die nach Abzug des vorhandenen Biotops und der Ausgleichsfläche für den B 4 A verbleibenden 1,54 ha Ausgleichsfläche gehen in den Ausgleichspool der Gemeinde über.

(Hinweis: Als einheimische, standortgerechte Laubgehölze gelten z.B. Hasel, Schlehe, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche, Esche, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Hartriegel, Heckenkirsche. Als Artenauswahl Ufergehölze gelten z.B. Erle, Esche, Korbweide oder Silberweide, für Röhrichtarten sind es Schilf, Sumpfschilf, Schlankschilf und Wasser-Schwertlilie).

8.2 Als Maßnahme zum Schutz von Knicks wird festgesetzt, dass beidseitig vorhandener und nach § 9 (1) 25a BauGB neu zu pflanzender Knicks „Krautsäume“ mit einer Mindestbreite von 1,50 m auf Privatgrundstücken und 3,00 m auf öffentlichen Flächen, gemessen vom Fuß des Knickwalles, von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten sind. Sie sind der Eigenentwicklung als „Sukzessionsfläche“ zu überlassen.

## 9. Die mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossener Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Wesenberg.

9.2 Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

## 10. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

10.1 Die als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten „Müllstandplätze“ dienen der Aufnahme von Müllgefäßen an den Abfuhrtagen. Sie werden festgesetzt zu Gunsten der durch das zugehörige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bzw. (teilweise) befahrbaren Wegen (W) rückwärtig erschlossener Grundstücke.

## 11. Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen von der BAB A 1, dem BAB-Zubringer und der B 75 werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

11.1 Außenwohnbereiche in den Lärmpegelbereichen III, IV und V sind im Schutz der Gebäude anzuordnen.

11.2 Passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III, IV und V. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche für die straßenzugewandten Gebäudefronten ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für die straßenabgewandten Gebäudefronten und Seitenfronten gilt jeweils ein um eine Stufe verminderter Lärmpegelbereich.

Die Zuordnung der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße zu den Lärmpegelbereichen ist der Tabelle A zu entnehmen.

Tabelle A: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten Unterrichtsräumen u.ä.	Büroräume u.ä. <sup>1)</sup>
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ in dB	III	35	30
	IV	40	35
	V	45	40

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle B zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle B: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle A in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)}/S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

- Zu straßenzugewandten/ straßenabgewandten Gebäudefronten mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $> 45 \text{ dB(A)}$  /  $> 50 \text{ dB(A)}$  ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämpfter Lüftung zu versehen. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand / Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.

- 11.3 Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau-, und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.
- 11.4 Nachweise zum passiven Schallschutz sind nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## 12. Für einzelne Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- 12.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) mit G 1 gekennzeichneten „Flächen sind als Rasen und Wiesenflächen zu gestalten. Entlang der B 75 sind 4 großkronige Laubbäume (z.B. Stieleiche, Rosskastanie, Bergahorn) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.
- 12.2 Die nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- 12.3 Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Knicks, Einzelbäume und sonstigen Anpflanzungen sowie Gewässer sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Knickwälle sind zu ergänzen und entsprechend den vorhandenen Arten zu bepflanzen.

## 13. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 13.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Innerhalb „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) werden als Dachformen das Satteldach, das Walmdach sowie das Krüppelwalmdach mit einer Neigung des Hauptdaches von  $25^\circ$  bis  $48^\circ$  festgesetzt. Walme und Krüppelwalme dürfen eine Neigung von  $75^\circ$  nicht überschreiten.

Innerhalb der „Mischgebiete“ (MI) werden als Dachformen das Satteldach, das Walmdach sowie das Krüppelwalmdach mit einer Neigung des Hauptdaches von  $25^\circ$  bis  $48^\circ$  festgesetzt. Walme und Krüppelwalme dürfen eine Neigung von  $75^\circ$  nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Wintergärten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu  $25^\circ$  Dachneigung zulässig.

Als Dachdeckung werden für die „Allgemeinen Wohngebiete“ Dachziegel und Dachsteine festgesetzt. Glasierte oder spiegelnde Dachflächen sind ausgeschlossen, soweit sie nicht der Dachraumbelichtung (z. B. Dachfenster) oder der Gewinnung von Sonnenenergie (z. B. Sonnenkollektoren) dienen. Das gleiche gilt für „Wintergärten“ und baurechtlich zulässige Gewächshäuser.

### 13.2 Fassaden, äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind die Hauptgebäude als Putzbauten oder mit Verblendmauerwerk zu errichten. Dabei sind glasierte und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für „Wintergärten“.

Einzelne Bauteile (z. B. Laibungen, Brüstungen, Stürze, Giebel oder Gauben) können auch in anderen Materialien hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien 40% der gesamten Fassaden nicht übersteigt.

### 13.3 Sockel, Drempe

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind die Sockelhöhen (Maß zwischen Oberkante Terrain und Oberkante Rohdecke Kellergeschoss bzw. Erdgeschossflusssboden) mit maximal 0,60 m festgesetzt.

Für den vorstehenden Bereich werden die Drempehöhen (Maß der Schnittlinie der Fassade zwischen Oberkante Rohdecke Obergeschoss und Oberkante Dachhaut) der Hauptgebäude mit maximal 0,80 m festgesetzt.

Innerhalb der „Mischgebiete“ (MI) gelten die gleichen maximalen Sockelhöhen; Drempehöhen dürfen jedoch 1,20 m nicht überschreiten.

### 13.4 Einfriedungen

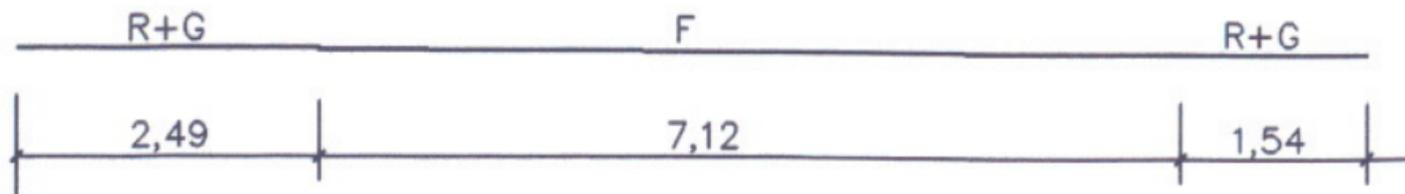
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) und der „Mischgebiete“ (MI) sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe als Begrenzung zu Straßen- und öffentlichen Wegeflächen zulässig. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.



# Straßenquerschnitt

## M 1:100

Schnitt "D"



F = Fahrbahn

R+G = Rad + Gehweg

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.1999 und geändert durch Beschluss vom 25.09.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 01.06.1999 erfolgt.

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.02.2003 geprüft.

Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde nach § 3 (1) BauGB verzichtet. Auf ~~Beschluss der Gemeindevertretung vom~~ ..... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Wesenberg, den.....

.....  
Bürgermeister

~~Der Entwurf des Bauungsplanes 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 in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt.

(Dabei wurde bestimmt, dass die 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 ..... in .....ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Wesenberg, den.....

.....  
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2000 und 23.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.02.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt..

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2002 bis zum 22.11.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.10.2002 in den Lübecker Nachrichten - Ausgabe Stormarn - bekannt gemacht.

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

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

Wesenberg, den 15. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 21.2.2003, sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 4.3.2003



*[Signature]*  
.....

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 11.9.2003 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.0. Sep. 2003 in Kraft getreten.

Wesenberg, den 24. Sep. 2003



*[Signature]*  
Bürgermeister