

# **SATZUNG DER GEMEINDE WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4b**

für ein Gebiet: "Ortsteil Stubbendorf Südwest" für den  
Bereich südlich der Bebauung an der B 75 westlich des Wesenberger Weges nördlich des  
Grünzuges des Gewerbegebietes östlich der Stadtgrenze zu Reinfeld (Holstein)

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 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.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 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 160m<sup>2</sup> festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt bei der Einrichtung von zulässigen Doppelhäusern die Grundfläche maximal 100m<sup>2</sup> pro Doppelhaus-Hälfte.

### 2.2 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i. V. m. 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

### 2.3 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 9,50m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

## 3. MINDESTMAßE FÜR GRÖßE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke (Fmind) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 500m<sup>2</sup> festgesetzt.

Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Mindestgröße 300m<sup>2</sup> pro Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte.

## 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

## 5. VERKEHRSLÄCHEN UND VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

5.2 Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten. Die Planzflächen sind als unversiegelte mindestens 6 qm große Vegetationsfläche anzulegen.

5.3 Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

## 6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Für die in der Planzeichnung mit A1, A2, A3, A4, A5 und A6 gekennzeichneten Maßnahmenflächen" gelten folgende Nutzungs-, Gestaltungs- und Anpflanzungsgebote:

- A1: Der in der Planzeichnung als "künftig entfallend" gekennzeichnete Knick ist auf die südlich davon festgesetzte Fläche zum Anpflanzen für einen Knick zu verschieben und neu herzustellen. Die fehlende Knicklänge ist durch Neuanlagen zu ergänzen.
- A2/A3: Gestaltung als 3,00m breiter, ebenerdiger Knick. Als Pflanzen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- A4: Gestaltung als Grünfläche / Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung Wiesenfläche mit einem Anteil von 20% für Anpflanzungen von Strauchgruppen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Zusätzlich sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.
- A5: Die Fläche ist als offene Wiesenfläche zu gestalten.
- A6: Das geschützte Biotop ist entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Größe naturmah auszubilden, mit Initialpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichten zu versehen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- A7: Die Fläche ist auf 2.500 m<sup>2</sup> der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die übrige Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. 3.000 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche werden als Ausgleich für den B-Plan Nr. 4B angerechnet.

6.2 Die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB als zu erhalten festgesetzten Knicks, Einzelbäume und sonstigen Anpflanzungen sowie Gewässer sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Knickwälle sind zu ergänzen und gemäß Grünordnungsplan neu zu bepflanzen.

6.3 Als Maßnahme zum Schutz von Knicks wird festgesetzt, dass beidseitig vorhandener und nach § 9 (1) 25a BauGB neu zu pflanzender Knicks "Schutzstreifen" mit einer Mindestbreite von 1,50 m auf Privatgrundstücken und 3,00 m auf öffentlichen Flächen, gemessen vom Fuß des Knickwalles, von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.

**7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Wesenberg.
- 7.2 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.

**8. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die als Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzten "Müllstandplätze" dienen der Aufnahme von Müllgefäßen an den Abfuhrtagen.

**9. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV sind im Schutz der Gebäude anzuordnen.
- 9.2 Passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV. Für die straßenabgewandten Gebäudefronten und Seitenfronten gilt jeweils ein um eine Stufe verminderter Lärmpegelbereich.

Tabelle A: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä. 1*)
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R`w,res in dB	III	35	35
	IV	40	40

1\*) 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  $S_{(w+F)}/SG$

$S_{(w+F)}/SG$	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, wenn der notwendige hygienische Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/ Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.

**10. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG**

Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" werden als Dachformen das Satteldach, das Walmdach sowie das Krüppelwalmdach mit einer Neigung des Hauptdaches von  $25^\circ$ - $45^\circ$  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.

**10.2 FASSADEN, ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" 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, Stützen, Giebel oder Gauben) können auch in anderen Materialien hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien 40% der gesamten Fassade nicht übersteigt.

**10.3 EINFRIEDUNGEN**

Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe als Begrenzung zu Straßen- und öffentlichen Wegeflächen zulässig.

**10.4 BAUMPFLANZUNGEN IN DEN VORGÄRTEN**

Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bäume sind als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenansatzhöhe beträgt mindestens 1,80m. (Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan) Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten und -zuwegen ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung abgewichen werden.

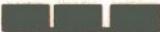
**Hinweis:**

- 1. Zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen, besonders hinsichtlich der Pflanzenlisten für Bäume und Sträucher, wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Dieser ist Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan.

# PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

## I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 **WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

 **MI** MISCHGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,4** GRUNDFLÄCHEZAHL

**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

GR= 160m<sup>2</sup>  
/100m<sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE BEI EINZELHAUS/  
BEI DOPPELHAUSHÄLFTE

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 **ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

**V** VERKEHRSBERUHIGUNG

**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

**W** TEILWEISE BEFAHRBARE WEGE

### GRÜNFLÄCHEN

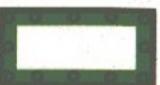
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

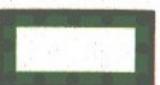
 PARKANLAGE

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

 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON  
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

**A2** NUMMER DER MASSNAHMENFLÄCHE

 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

 FLÄCHEN ZUM BEPFLANZEN VON BÄUMEN,  
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
SOWIE VON GEWÄSSERN

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

 KLEINGEWÄSSER

### SONSTIGE PLANZEICHEN

 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

 LÄRMPEGELBEREICH III

 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Fmind.= 500m<sup>2</sup>  
/300m<sup>2</sup> MINDESTMAßE DER BAUGRUNDSTÜCKE BEI EINZELHAUS/  
BEI DOPPELHAUSHÄLFTE

 MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN / KÜNFTIG WEGFALLENDE GEBÄUDE

 GEMEINDEGRENZE / FLURGRENZE

 VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 KÜNFTIG FORTFALLENDE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

 FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

 GRUNDSTÜCKSBZEICHNUNG

 KÜNFTIG FORTFALLENDE GASLEITUNG

 MÖGLICHE WANDERWEGWFÜHRUNG AUßERHALB  
DES GELTUNGSBEREICHES

 MÜLLSTANDPLÄTZE

 POLLER

 KÜNFTIG ENTFALLENDER KNICK

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**§ 15a** GESCHÜTZTES BIOTOP

## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 6 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. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25

und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 15 a LNatSchG

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 b der Gemeinde Wesenberg für ein Gebiet: "Ortsteil Stubben-dorf Südwest" für den Bereich südlich der Bebauung an der B 75 westlich des Wesenberger Weges nördlich des Grünzuges des Gewerbegebietes östlich der Stadtgrenze zu Reinfeld (Holstein), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am 01.06.1999 erfolgt.
- 1b) Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2000 und 02.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.06.2006 bis zum 07.07.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.05.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.02.2003 und 13.07.2006 geprüft. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wesenberg, 14. Juli 2006



(Dettke)

- Bürgermeisterin -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 08.06.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 12.07.2006



(Kummer)

- Öffntl. best. Verm.-Ing. -

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

Wesenberg, 14. Juli 2006



(Dettke)

- Bürgermeisterin -

- 4) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.07.2006 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 (§ 214 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 19.07.2006 in Kraft getreten.

Wesenberg, 19. Juli 2006



(Dettke)

- Bürgermeisterin -