

SATZUNG DER GEMEINDE WESENBERG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

Im Dorfgebiet sind Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

1.2 IMMISSIONSSCHUTZ IM DORFGEBIET

(§ 5 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Dorfgebiet sind in den Lärmpegelbereichen IV und V die Außenwohnbereiche auf der der B 75 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Zu Gebäudefronten mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpfter Lüftung zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/ Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudeseite, darf nicht mehr als 0,50m 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.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

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

3. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus beträgt 500 m².
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 275 m².

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Wohngebäude (Einzel-/ Einfamilienhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind zwischen den straßenparallelen Baugrenzen und den dazugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5.2 Auf der Grünflächen "Knickschutzgrün" sind Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (u.a. Terrassen, Schuppen, Komposthaufen) nicht zulässig.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 KNICKNEUANLAGE

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind Knicks auf einem Erdwall anzulegen. (vgl. Grünordnungsplan)

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 AUSGLEICHSFLÄCHE A1

Die mit A1 bezeichneten Flächen sind in Grünland umzuwandeln und extensiv zu beweiden oder zu mähen. Bei Weidenutzung ist ein Mindestabstand von 2m zu angrenzenden Nutzungen einzuhalten. Am östlichen Rand der Fläche kann gemäß der Planzeichnung ein Reitweg angelegt werden. Auf mind. 15% der Flächen sind Baumgruppen zu pflanzen. Die Sichtbeziehung zur Lübecker Stadtsilhouette ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. (vgl. Grünordnungsplan)

7.2 SUKZESSIONSFLÄCHEN A2

Die Fläche A2 ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (vgl. Grünordnungsplan)

7.3 ERHALT DER GESCHÜTZTEN BIOTOPE (§ 15 a+b LNatSchG)

Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und einheimische Arten zu ersetzen (s. Artenauswahl Grünordnungsplan).

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN "KNICKSCHUTZGRÜN"

Die öffentlichen Grünstreifen "Knickschutzgrün" sind als Staudensäume zu entwickeln und extensiv zu nutzen. Zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr. (vgl. Grünordnungsplan)

8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN "KNICKSCHUTZGRÜN"

Die private Grünstreifen "Knickschutzgrün" sind als Wiesenflächen oder Staudenfluren anzulegen.

8.3 GRÜNFLÄCHEN "HAUSKOPPEL" (i.V.m. § 92 LBO)

Die Grünflächen "Hauskoppel" sind als Wiesen/ Weideland zu erhalten.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

BAUMSTANDORTE

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 Pflanzstreifen und Pflanzflächen sind als unversiegelte, mind. 6m² große Vegetationsflächen anzulegen.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach § 9 (1) 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Aufenthaltsräume in Büros
LPB III	erf. R _{w,res} = 35dB	30dB
LPB IV	erf. R _{w,res} = 40dB	35dB
LPB V	erf. R _{w,res} = 45dB	40dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w,res} ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung beaufsichtigt eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

(Es wird auf das vorliegende Schallgutachten vom 28.12.2000 zum Bebauungsplan verwiesen.)

11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

11.1 DACHGESTALTUNG IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

11.2 DACHMATERIALIEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig. Reflektierende Dächer (glasierte Dachsteine) und Metaldächer sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

11.3 AUßENWÄNDE IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Es sind ausschließlich Fassaden aus Putz oder Verblendmauerwerk zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig.

11.4 GARAGEN, CARPORTS, LANDWIRTSCHAFTLICHE NEBENGEBÄUDE

Für Garagen, Carports und landwirtschaftliche Nebengebäude sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

11.5 EINFRIEDUNGEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Bei Einzäunungen muss der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

11.6 LEITUNGEN

Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11.7 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG DER PARKPLÄTZE

Die Parkplätze sind mit offenporigem Material oder breitfugigen Pflastersteinen zu befestigen.

11.8 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.

12. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.

Ausnahmen sind zulässig sofern diese technisch erforderlich sind. Terrassen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

13. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Hinweis:

1. Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/ Hausentwässerungsdrainagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Bauantragstellung zur Entscheidung herzugeben.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

FLÄCHE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG

 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

 DORFGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GR < 1000m² GRUNDFLÄCHE

FH < 10m ü. OK EGF FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

§ 4 BauNVO

§ 5 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



V

P



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

ABSTELLUNG MÜLLBEHÄLTER

STANDORT WERTSTOFFCONTAINER

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB



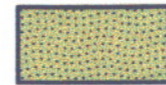
FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN



ABWASSER

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



GRÜNFLÄCHEN



PARKANLAGE



SPIELPLATZ



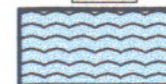
HAUSKOPPEL



REITPLATZ



KNICKSCHUTZSTREIFEN

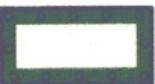


WASSERFLÄCHEN

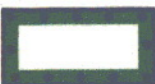
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 ERHALTUNG VON BÄUMEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

A2 NR. DER AUSGLEICHSFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN


 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB


 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

 LÄRMPEGELBEREICH

§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN ÖFFENTLICHER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ENERGIE UND WASSER LÜBECK GMBH ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

 VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

 IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

 VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

 STECKPFOSTEN

 REITWEG

 LFD NUMMER DER BAUGRUNDSTÜCKE

 LANGFRISTIGE SIEDLUNGSERWEITERUNG GEPLANT

 SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 VORHANDENE KNICKS § 15 b Abs.1 LNatSchG

§ 15a BIOTOP § 15 a LNatSchG

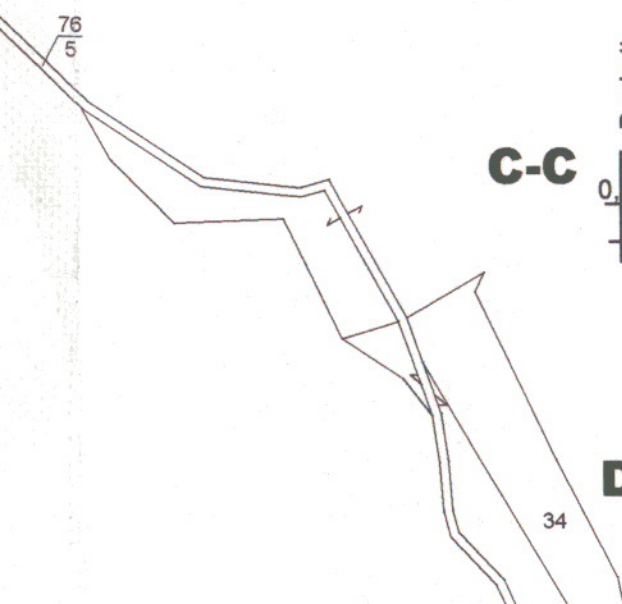
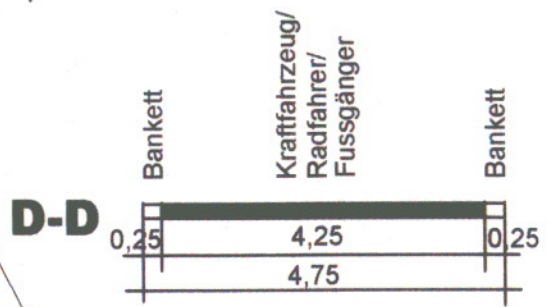
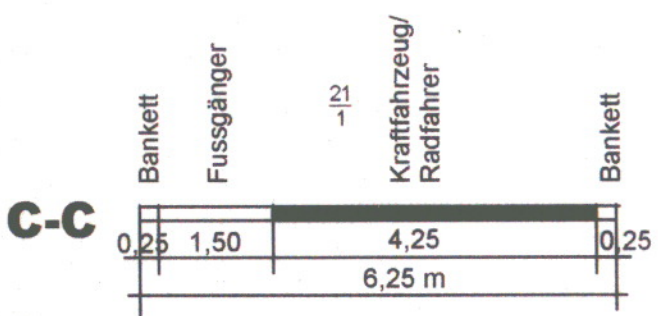
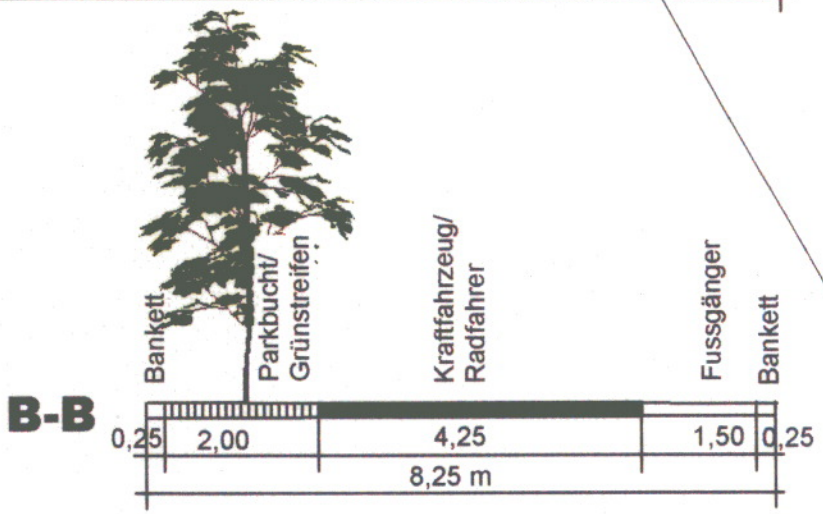
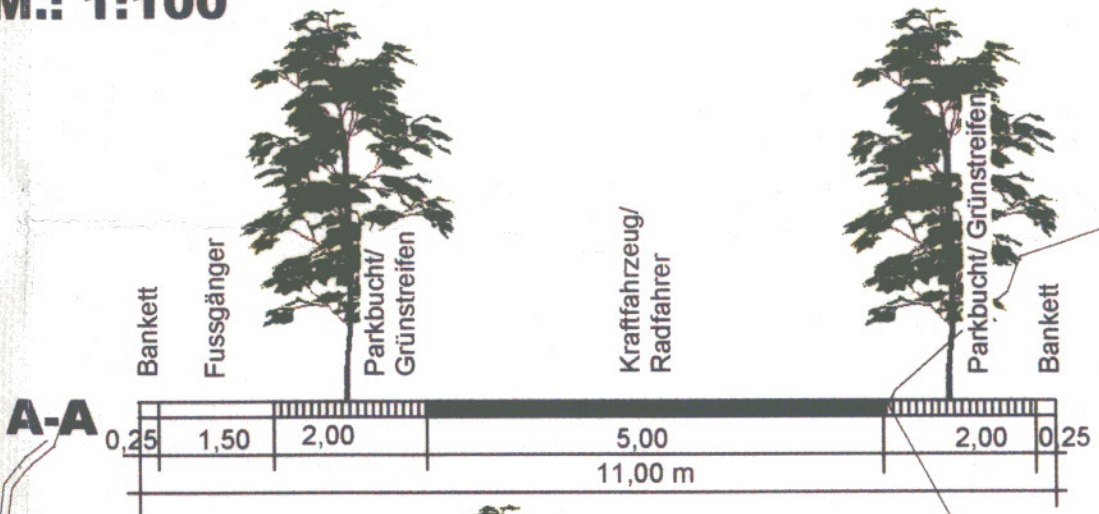
OD ORTSDURCHFARTSGRENZEN § 4 Abs. 1 StrWG

km 52,480 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (20m ANBAUVERBOTSZONE) § 9 Abs. 1 BFernStrG

 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (20m ANBAUVERBOTSZONE)

STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1:100



VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.1999/07.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am 14.10.2004 erfolgt.
- 1b) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2000 / 23.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 1c) Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1d) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2004 bis zum 22.11.2004 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 14.10.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 und 06.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wesenberg, 29. Dez. 2004

Siegel (Dettke)
- Bürgermeisterin -

- 2) Der katastermäßige Bestand am 09.05.2004, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 23.12.04

Siegel (Ruwoldt)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Wesenberg, 29. Dez. 2004

Siegel (Dettke)
- Bürgermeisterin -

- 4) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, 29. Dez. 2004

Siegel (Dettke)
- Bürgermeisterin -

- 5) 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 30. Dez. 2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekanntgemacht 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 31. Dez. 2004 in Kraft getreten.

Wesenberg, 03. Jan. 2005

Siegel (Dettke)
- Bürgermeisterin -

