

**Kreis Stormarn
Gemeinde Westerau
Bebauungsplan Nr. 1**

Begründung:

1. Um die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu ordnen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 28.6.1963 beschlossen, einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz für das o.a. Gebiet aufzustellen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan.
Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Nutzung eines ca. 2,75 ha grossen Gebietes, wovon 2,5 ha im Flächennutzungsplan als Baugebiet bezeichnet sind.
2. Die Anschliessung erfolgt für den gemeindeeigenen Bedarf. Die Schule liegt in einer Entfernung von rd. 350 m, die erforderlichen Läden einschl. Post befinden sich im Dorfkern. Kinderspielplätze sind bei der Grösse der einzelnen Bauplätze nicht erforderlich.
3. Die Ordnung des Grund und Bodens soll im Wege gütlicher Vereinbarung vorgenommen werden. Ist dies nicht möglich, so soll nach dem BBauG. zur Grenzregelung das Verfahren nach § 90ff. für die Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke (Strassenflächen) das Enteignungsverfahren nach § 85 ff Anwendung finden.
Die die einzelnen Grundstücke betreffenden Massnahmen sind aus der letzten Spalte des auf dem Plan angebrachten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.
4. Die hergestellten Erschliessungsstrassen werden von der Gemeinde hergestellt.
5. Die Wasserversorgung geschieht durch Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz. (Wasserversorgungsverband Reinfeld -Land)
6. Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig-Holsteinische Stromversorgungs AG vom vorhandenen Transformator aus. Die Leitungen im Bebauungsplangebiet sollen als Kabelleitungen ausgeführt werden.
7. Gasversorgung ist nicht vorgesehen
8. Telefonverbindung geschieht durch Anschluss an das Ortsnetz Westerau.

9. Die Abwasserbeseitigung soll durch eine Gruppenkläranlage mit Verflut in den nördlich des Baugbietes im vorhandenen Verfluter erfolgen.
10. Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschliessungsmaßnahmen werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen:
Strassenbau (einschliesslich Oberflächenentwässerung und Beleuchtung), Kanalisation einschliesslich Kläranlage, Wasserversorgung, insgesamt rd. 70 000.- DM

Westerau, den 16. 4. 1965



Schiller
.....
Bürgermeister

Aufgestellt, Bad Oldesloe

den 1.4.65.

Kreisbauamt/Planung

i. A. *Wolter*

Text:

1. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ersichtlich. Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem auf dem Plan angebrachten Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung werden nach der Baunutzungsverordnung (BauNV) vom 26.6.1962 festgesetzt. Die Wohnbaufläche im Plangeltungsbereich wird entsprechend ihrer Darstellung im F-Plan als Dorfgebiet § 5 BauNVO festgesetzt. Die Hauptgebäude sind gemäss § 23 BauNVO auf der Baulinie zu errichten. Mögliche Abweichungen werden durch diese Gesetzesvorschrift geregelt.

Als Mass der baulichen Nutzung werden gem. § 17 (1) BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,2 bezogen auf die Gesamtgrösse des Baugrundstückes und die Zahl der Vollgeschosse mit $Z = 1$ festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3,1 Die max. Geschosshöhe beträgt 3,00 m, die max. Sockelhöhe 0,60 m.

3,2 Die Dächer sind als Satteldächer - First parallel zur Längsseite des Gebäudes - auszubilden.

3,3 Die Gebäude sind gruppenweise einheitlich als helle Putzbauten oder rote Verblenbauten zu erstellen. Die Abgrenzung der Gruppen ist aus dem Plan ersichtlich:

Gruppe A: Satteldächer, Dachneigung 45- 50 °
rote Verblenbauten

Gruppe B: Walmdächer, Dachneigung 30-35 °,
helle Putzbauten

Einzelne Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden. Die Dächer sind mit braunen Pfannen zu decken. *(siehe Fundament)*

3,4 Garagen sind an den Hauptbaukörper anzuschliessen. Ihre Errichtung auf der Nachbargrenze ist nur zulässig, wenn der Nachbar bereit ist, seine Garage im Anschluss zu errichten. Die Dächer der Garagen sollen sich denen der Hauptbaukörper anpassen oder flach sein. Die Gänge sind innerhalb der angegebenen Baugrenzen zu errichten. Bis zur Errichtung der Garagen sind die hierfür vorgesehenen Flächen als Stellplätze herzurichten.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

3,5 Die Flächen zwischen Strassengrenze und Vorderkante der Gebäude (Vergärten) sind als Ziergärten zu gestalten. (§ 9, (1) 15 BBAuG.)

Ziffer 3,7 und 3,8 gemäß Erlaß vom 29. Juni 1965 gestrichen.

3,6 Als Einfriedigung sind an der Strassengrenze Hecke oder lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Als Satzung beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 9. Juli 1965.

~~**3,7** Werbeanlagen sind grundsätzlich untersagt. Zugelassen sind jedoch für freiberuflich Tätige u.ä. Schilder bis zu einer Größe von 0,40 x 0,60 m. Sie sollen auf einem eisernen oder hölzernen Pfosten im Vergarten angebracht werden. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 0,80 m betragen.~~

~~**3,8** Das Aufstellen von Gartenlauben, Schuppen, Kleintierställen u.ä. sowie der nachträgliche Anbau von Veranden, Windfängen oder Verdeckern ist nur mit besonderer bauaufsichtlicher Genehmigung zulässig.~~

Westerau, d.

9. 7. 1965

4.) Abwasserbeseitigung

Für die Beseitigung des Abwassers ist eine Gruppenkläranlage vorgesehen. Die Fläche für den Standort der Kläranlage ist gem. § 9 (1) 7 BBAuG. in Plan festgesetzt.

Silo H. ...

(Bürgermeister)

Als Satzung beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 7. April 1965

Westerau, den 16. April 1965



Silo H. ...
Bürgermeister

Aufgestellt, Bad Oldesloe den 14. April 1965.
Kreisbauamt/Planung

i. A. Koenig

GENEHMIGT

GEMASS ERLASS

IX 31 A - 312,104, 15.88 (a)

VOM 29. Juni 1965

KIEL, DEN 29. Juni 1965

Der Minister

für Arbeit, Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



Dr. L. L. L.
Dr. L. L. L.