

The seal of the Municipality of Westerau is partially visible in the background. It features a circular design with a central emblem, possibly a coat of arms, surrounded by text in a circular border.

**GEMEINDE WESTERAU**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 B**

## TEIL B - TEXT

1. Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über zugehörigem Straßenniveau zulässig.
2. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche ist eine Bebauung jeglicher Art, sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe von 0,70 m über zugehörigem Straßenniveau unzulässig.
3. Grundstückszufahrten von der Kreisstraße 8 sind für die Grundstücke Nr. 9,10 nicht zulässig.
4. Die Grundstücksgrößen werden mit mindestens 700 qm festgesetzt.
5. Die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird als dreireihige Bepflanzung zur besseren Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft festgesetzt mit Gehölzen, die hinsichtlich ihrer Art dem Charakter der Landschaft entsprechen. Als Grundbepflanzung: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche und Brombeere. Mit abfallender Häufigkeit: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Weißdorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel und Schwarzerle.
6. Anbauten und Garagen sind mit Flachdach zulässig.
7. Zur Fassadengestaltung ist nur Sichtmauerwerk zu verwenden, untergeordnete Bauteile wie Giebel, Sockel und Brüstungen dürfen in anderen Materialien erstellt werden.
8. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 24 Bundesbaugesetz wird zum Schutze gegen Immissio-

nen von der Bundesstraße 208 festgesetzt, daß an den Gebäuden auf den überbaubaren Flächen der vorgesehenen Grundstücke Nr.9,10,11 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauliche Vorkehrungen für Aufenthaltsräume im Sinne der LBO Schl.-H., insbesondere an Außenwänden, Fenstern, Dächern und Decken, die zugleich den oberen Gebäudeabschluß von Aufenthaltsräumen bilden, derart zu treffen, sind daß Schalldämmmaße  $R_w$  und  $R_w'$  (Norm. Entwurf DIN 4109, Teil 6, "Schallschutz im Hochbau - Bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm") für Außenwände ( $R_w'$ ) mit 35 dB und für Fenster ( $R_w$ ) mit 30 dB eingehalten werden.

Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei nicht ausgebautem Dachgeschoß ist die Anforderung durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Beträgt die Fensterfläche eines Raumes mehr als 60% der Raumaußenwandfläche, gelten die Anforderungen an die Fenster wie für Außenwände.

Für Gebäude auf den Grundstücken Nr. 7 und 8 sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Gemäß § 2a (7) BBauG hat die Gemeinde die in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffenen Grundstücke und die diesen benachbarten Grundstücke beteiligt am 25. August 1981.

Westerau, den 25. Aug. 1981

Siegel

*H. Blunck*

BÜRGERMEISTER

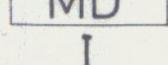
# ZEICHENERKLÄRUNG

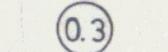
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

## I. FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 B §9(7) BBauG

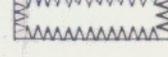
 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §9(1)1 BBauG

 Dorfgebiet  
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

 Geschoßflächenzahl  
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE §9(1)2 BBauG

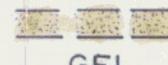
 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN  
Nur Einzelhäuser zulässig

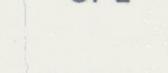
 Offene Bauweise  
Baugrenze  
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN §9(1)10 BBauG

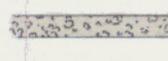
 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

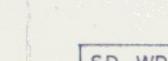
 VERKEHRSLÄCHEN §9(1)11 BBauG  
Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

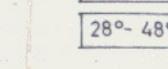
 MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN §9(1)21 BBauG

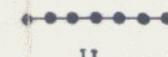
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
(G) Geh-, (F) Fahr-, (L) Leitungsrecht

 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG §9(1)25a BBauG  
in Verbindung mit §9(1)25b BBauG

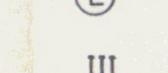
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung

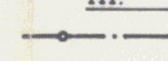
 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN §9(4) BBauG  
Nur Sattel- oder Walmdächer zulässig

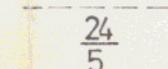
 Nur Dachneigungen von 28 bis 48 Grad zulässig

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16(5) BauNVO

 II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN §9(6) BBauG

 Grenze des Landschaftsschutzgebietes  
Landschaftsschutzgebiet

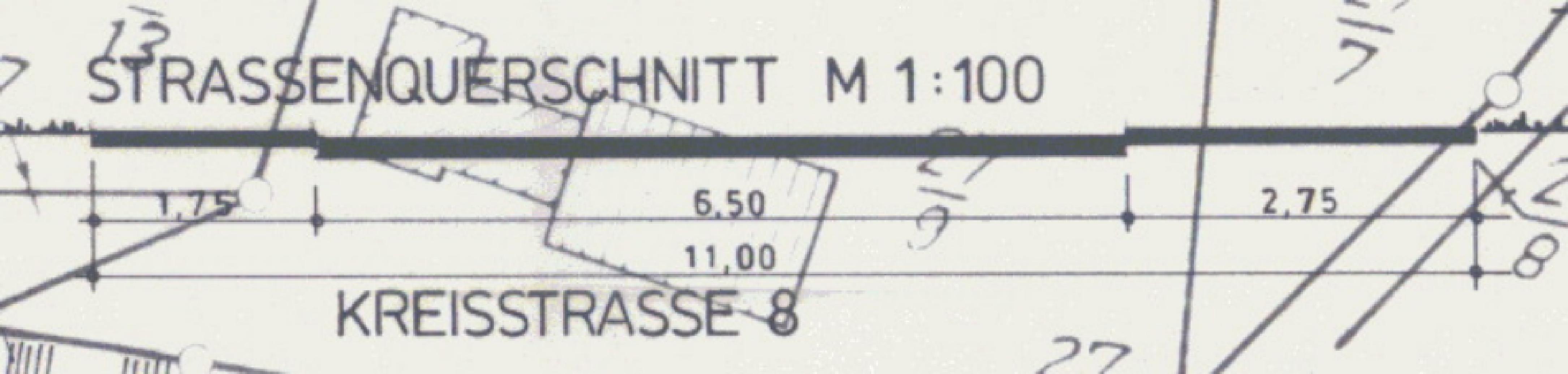
 III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

 Vorhandene Flurstücksgrenze  
Vorgesehene Flurstücksgrenze

 Flurstücksbezeichnung

 Höhenlinie  
 Grundstücksnummer  
 Künftig entfallende Flurstücksgrenze

STRASSENQUERSCHNITT M 1:100



KREISSTRASSE 8

**GENEHMIGT**

gemäß Verfügung

61/31-62.083 (33)

vom 26. NOV. 1981

Bad Oldesloe, den 26. NOV. 1981

**DER LANDRAT**

des Kreises Stormarn



*[Handwritten signature]*  
Dr. Becker-Birck

96  
55

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3.

Dezember 1979.

Westerau, den 25. Aug. 1981



*H. Blunck*

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG öffentlich dargelegt am 17. Juli 1980

durch öffentliche Darlegung und Anhörung

Westerau, den 25. Aug. 1981



*H. Blunck*

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 3. Juli 1981

bis zum 3. Aug. 1981 nach vorheriger Bekanntmachung am 24. Juni 1981 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Westerau, den 25. Aug. 1981



*H. Blunck*

Der katastermäßige Bestand am **26. AUG. 1981** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt  
**BAD OLDESLOE**, den **31. AUG. 1981**



REG. VERM. DIREKTOR

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **12. Aug. 1981** gebilligt  
**Westerau**, den **25. Aug. 1981**



H. Blunk

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde nach § 11 BBauG mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom **26. Nov. 1981** Az. **61/31-62.083 (3B)** - mit Auflagen - erteilt. Die Auflagen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom **26. SEP. 1983** erfüllt. Die Aufлагenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom **13. Okt. 1983** Az. **61/3-62.083 (3B)** bestätigt

**Westerau**, den **1. April 1984**



H. Blunk



Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.  
**Westerau**, den **1. April 1984**



H. Blunk  
BÜRGERMEISTER

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am **10. April 1984** durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am **1. April 1984** rechtsverbindlich geworden.

**Westerau**, den **1. April 1984**



H. Blunk  
BÜRGERMEISTER