

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau vom 03.05.2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Westerau bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# **SATZUNG DER GEMEINDE WESTERAU**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 6**

für das Gebiet: OT Westerau; westlich der Landesstraße L 85;  
nördlicher Ortsausgang in Richtung Barnitz





# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH BauGB und  
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BauNVO Es gilt die BauNVO 1990



## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig.
- In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6., 7. und 8. zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 9,30 m. Bezugspunkt der Höhe ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Hinweis: Für den Bau von Kellern muß die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn eingeholt werden (Grundwasserabsenkung).

## 3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für Einzelhäuser beträgt 600 m<sup>2</sup>.  
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 400 m<sup>2</sup>.

## 4. HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Auf Baugrundstücken, die kleiner / gleich 800 m<sup>2</sup> sind, ist maximal eine Wohneinheit zulässig.  
Auf Baugrundstücken mit einer Größe von über 800 m<sup>2</sup> sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB SOWIE PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Entlang der Landesstraße sind die vorhandenen Straßenbäume mit gleicher Baumart zu ergänzen, so dass eine Baumreihe mit einem Baumabstand von max. 10 m entsteht. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu erhalten.
- Auf den privaten Wohngrundstücken ist pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum, auf gewerblich genutzten Grundstücken ein Großbaum (z.B. Eiche, Ahorn, Linde) in der Pflanzgröße StU 14/16 cm zu pflanzen.
- Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen sind insgesamt 5 m breite Streifen anzulegen, die mit einer kräuterreichen Rasenmischung anzusäen, als Säume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Innerhalb der Flächen ist die Anlage einer Muldenversickerung zulässig, soweit keine Abgrabung > 30 cm im Kronentraufbereich der Überhälter erfolgt.

## 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem versickerungsfähigem Material zu versehen. Dazu zählen breitfugiges Pflaster mit Rasenfugen mit einem Fugenteil von mindestens 20%, Rasengittersteine und Schotterrasen.
- Die zentral gelegene Grünfläche ist als Wiesenanger auszubilden. Mindestens 10 Großbäume (Vogelkirschen, Eschen oder Eichen) sind einzeln und in Gruppen zu pflanzen. Pflanzqualität: 3xv, StU 18/20. Zur Versickerung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Versickerungsmulde angelegt.
- Auf der Ausgleichsfläche soll zur Herrenbek ein Krautsaum entwickelt werden. Die Fläche ist alle 1-3 Jahre zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

## 7. AUSGLEICHSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1a BauGB

- Auf dem Flurstück Nr.: 121/7 in der Gemeinde Westerau sind 3500 m<sup>2</sup> aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen.

## 8. SICHTFELDER

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- In den Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig. Einfriedungen, Aufschüttungen und Anpflanzungen dürfen mit Ausnahme von Großbäumen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,70 m über OK der fertig ausgebauten Fahrbahn nicht überschreiten.

## 9. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 14 und Nr. 16 BauGB

- Die umgrenzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind als Mulden für die Versickerung, Rückhaltung und zum Abfluß von Niederschlagswasser anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereich III/ IV sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Seite/n des Gebäudes	Lärmpegelbereich (LBP)	Aufenthaltsräume	
		in Wohnungen	in Büroräumen
Östliche und südliche	LBP III	erf. R <sub>w,res</sub> =35dB	30dB
Östliche	LBP IV	erf. R <sub>w,res</sub> =40dB	35dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R<sub>w,res</sub> gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R<sub>w,res</sub> ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße erf. R<sub>w, res</sub> ist auf der Grundlage der Allgemeinen Technischen Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

10.1 Immissionsschutz im Mischgebiet  
(§ 6 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Mischgebiet sind in dem Lärmpegelbereich IV die Außenwohnbereiche auf der, der L 85 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Zu Gebäudefronten mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämpfter Lüftung zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster und Lüftung) muss den Anforderungen des Lärmpegelbereiches entsprechen.

10.2 Immissionsschutz im Allgemeinen Wohngebiet  
(§ 4 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in dem Lärmpegelbereich IV die Außenwohnbereiche auf der, der L 85 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Zu Gebäudefronten mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 45 dB(A) ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schalldämpfter Lüftung zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster und Lüftung) muss den Anforderungen des Lärmpegelbereiches entsprechen.



# ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)








Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl (z.B. 0,3)
I	Zahl der Vollgeschosse (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
0	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
SD	nur Satteldach zulässig

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsgrün
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Parkfläche
	Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.12+14 und Abs.6 BauGB)

	Entsorgungsanlage (Pumpstation)
---	---------------------------------

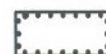
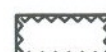


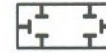
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Grünflächen öffentlich Versickerungsanlagen zulässig
---	---

Zweckbestimmung:

	Parkanlage
---	------------






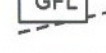
Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20+25 und Abs.6 BauGB)

	Erhaltung von Bepflanzung gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzstreifen, Anlage von Versickerungsmulden) gemäß §9 Abs.1 Nr.10, Nr.14 und Nr. 16 BauGB
	Erhaltung von Bäumen gemäß §9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Anpflanzung von Bäumen gemäß §9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB






Nachrichtliche Übernahme

	Anbauverbotszone gem. §29 (1 u. 2) StrWG Schl.-Holst.
---	---

Sonstige Planzeichen (§9 (1) Nr. 14 und 22 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone gem. §29 (1 u. 2) StrWG Schl.-Holst.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
	Sichtfelder
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und Träger der Ver- und Entsorgung
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. hier: Lärmpegelbereich III / IV

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenzen
	Nutzungsschablone
	vorhandene Bäume
	vorhandene Gebäude



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau vom 27.11.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 20.11.2003 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist am 26.11.03 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.01.04 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 14.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.04 bis zum 11.06.04 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.06 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.05.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Westerau,  
20. Juni 2006  
Gemeinde Westerau  
Der Bürgermeister

*J. Blumh*



7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2006 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.06 bis zum 28.03.06 während der Dienststunden nach § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.02.06 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Westerau,  
20. Juni 2006  
Gemeinde Westerau  
Der Bürgermeister

*J. Blumh*



10. Der katasteramtliche Bestand am **12. JUNI 2006** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Bad Oldesloe, 16. JUNI 2006

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.05.2006 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Gemeinde Westerau,  
20. Juni 2006

Gemeinde Westerau  
Der Bürgermeister

*J. Blumh*



13. Ausfertigung  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Gemeinde Westerau,  
20. Juni 2006

Gemeinde Westerau  
Der Bürgermeister

*J. Blumh*



14. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **13. Juli 2006** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Westerau,  
14. Juli 2006

Gemeinde Westerau  
Der Bürgermeister

*J. Blumh*



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau vom 03.05.2006 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Westerau bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## SATZUNG DER GEMEINDE WESTERAU BEBAUUNGSPLAN NR. 6

für das Gebiet: OT Westerau; westlich der Landesstraße L 85;  
nördlicher Ortsausgang in Richtung Barnitz

