

# BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE WESTERAU

# **TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO 2017

## **1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)

### **1.1 GRUNDFLÄCHE**

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um max. 175% zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die festgesetzte Grundfläche darf für die Errichtung von Terrassen um 20 % überschritten werden.

## **2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,

b) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

## **3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßengrenzungsline unzulässig.

## **4. ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **4.1 ANPFLANZEN VON HECKEN**

Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung ist an der Nordgrenze des Allgemeinen Wohngebietes eine mind. zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von mind. 1,50 m zu pflanzen.

## **5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

### **5.1 AUSSENWÄNDE**

Für die Gebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Fassaden aus rotem Verblendmauerwerk nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig.

### **5.2 DACHMATERIALIEN**

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung sind nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden nur anthrazitfarbene oder rote Dachziegel zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig.

### **5.3 DACHFORM**

Staffelgeschosse sind unzulässig

### **5.4 FENSTER / TÜREN**

Für die Gebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung gilt für die Öffnungen der Fassaden an der West-, Nord- und Ostseite der Gebäude folgende baugestalterische Festsetzung:

Öffnungen sind rechteckig in stehenden Formaten auszubilden und mindestens dreiseitig von Wandflächen zu umgeben.

### **5.5 STELLPLÄTZE**

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).

**Hinweis:** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

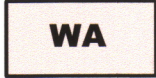
# PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

## I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR ≤ 280 m<sup>2</sup>

GRUNDFLÄCHE



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

FH < 11m  
über OKEGFF

FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

WH < 3m  
über OKEGFF

WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



BAUGRENZE



BAULINIE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BF1

BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER

### VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

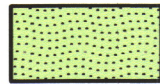


BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN



EIN- UND AUSFAHRTEN

### GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN



PARKANLAGE

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



ERHALTUNG VON BÄUMEN



ANPFLANZEN VON HECKEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR  
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE,  
GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN  
STELLPLÄTZE

St

5WE

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN  
IN WOHNGEBÄUDEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DN 50° - 60°

DACHNEIGUNG

Mansarddach

DACHFORM

## RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1-11 BauNVO  
§ 4 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. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und  
Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21  
BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.mit § 84 LBO

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

128

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

17,61

HÖHENPUNKTE



BÖSCHUNGEN

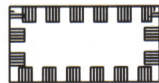


VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER



KÜNFTIG FORTFALLENDE GEBÄUDE

## NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN



UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN  
UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES  
NATURSCHUTZRECHTS

§ 9 Abs. 6 BauGB



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

§ 15 LNatSchG

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst, Trenthorst zwischen Haus Nr. 26 und 32, nördlich des Mühlenteiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2016.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am 19.05.2016.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.09.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 20.10.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 06.03.2017 bis 06.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.02.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Westerau, 24.10.2019

Siegel

(Petra Jürß)  
- Bürgermeisterin -

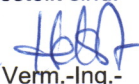


7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Oldesloe, den 16.10.19

Siegel

(Holst)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -



8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2017/27.05.2019/09.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.2019 bis 24.07.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.07.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-nordstormarn.de](http://www.amt-nordstormarn.de) ins Internet eingestellt.
10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Westerau, 24.10.2019

Siegel

(Petra Jürß)  
- Bürgermeisterin -



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

Westerau, 24.10.2019

Siegel

(Petra Jürß)  
- Bürgermeisterin -

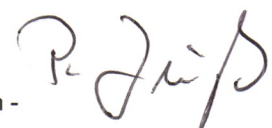


12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.11.2019... durch Abdruck eines Hinweises 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.11.2019... in Kraft getreten.

Westerau, 02.12.2019

Siegel

(Petra Jürß)  
- Bürgermeisterin -



## Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Westerau übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Nordstormarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.