

Gemeinde Westerau Abrundungssatzung

Kreis Stormarn

3. Änderung und Ergänzung

Text

1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Es ist max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine der Hauptwohnung um mind. 30 % in der Fläche untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf der festgesetzten Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Ausgleichsflächen, die aufgrund von Eingriffen vorgenommen werden müssen, werden nach § 9 (1a) BauGB wie folgt den Eingriffsbereichen zugeordnet:

Teilgebiet 1: Maßnahmenfläche im Geltungsbereich

Teilgebiet 2: Maßnahmenfläche im Geltungsbereich

Teilgebiet 3: Maßnahmenfläche mit der Festsetzung



Auf der festgesetzten Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung zu entwickeln.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist ein dichtes Feldgehölz mit einem Gehölz pro 2 qm mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist eine dichte dreireihige Bepflanzung mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.



Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche sind mind. 22 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Abstand von mind. 7 m anzupflanzen. Die Pflanzung ist im Norden der Baugrundstücke einreihig, im Osten zweireihig versetzt vorzunehmen. Die Fläche ist extensiv als Grünland zu entwickeln und zu den Baugrundstücken einzufrieden.

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Einfügung von Gebäuden bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen in den Eingriffsbereichen (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Im Teilgebiet 3 ist das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser des Eingriffsbereichs auf dem Grundstück zu versickern.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen.

Alle anzupflanzenden sowie alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

5. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf den zugeordnet in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Für die Teilgebiete 1 und 2 gelten die nachfolgenden Festsetzungen:

Die Gestaltung des Hauptdaches ist gleichwinklig mit einer Neigung von 30-45° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

I Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E Nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

 Bezeichnung der Maßnahme

 Eingriffsbereich

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

 Umgrenzung von Flächen Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen


Sonstige Planzeichen


 Von der Bebauung freizuhalten Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

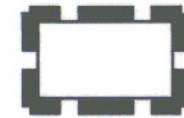
 Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB

 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

 Mülltonnenstandort gem. § 9 (1) 22 BauGB


 Firstrichtung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

 Höhenbezugspunkt mit Zuordnung gem. § 18 BauNVO

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
27,00
Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

 Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG geplant

 Vorhandene Abgrenzung der bestehenden Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

III. Darstellungen ohne Normcharakter

 Vorhandene Gebäude


 Künftig fortfallende Gebäude

 Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

 In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

 Höhenlinien

 Böschungen

 Bäume

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die extensive Grünlandnutzung ist in Form von extensiver Beweidung mit 1,5 GVE/ha (Großvieheinheiten) oder einer Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Bei Mahd sind kleinere Parzellen (20-50 qm) von der Mahd auszunehmen und ca. drei Wochen später zu mähen. Bei Beweidung ist Viehbesatz von Mitte Mai bis Mitte November möglich. Das Ausbringen von Düngemitteln und Bioziden soll dringend unterlassen werden.

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: Großfugig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien über einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Für die dichte Bepflanzung sind folgende Arten geeignet: Schlehe, Hasel, Weißdorn, Holunder, Eberesche, Ginster, Hainbuche u. a. Laubholzarten.

Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden. Unbelastetes Oberflächenwasser kann z. B. durch Sickerschächte (genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde) oder flachen Mulden (genehmigungsfrei) versickert werden.

Folgende Arten für Obstbaumpflanzungen sind geeignet:
Äpfel: Neuer Berner Rosenapfel, Cox Orangen Rtte., Coulons Rtte., Filpippa, James Grieve, Juwel aus Kirchwerder, Maren Nissen, Minister von Hammerstein, Weißer Klarapfel, Wilstedter. Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Dr. J. Guyot, Graf Moltke, Gräfin von Paris, Josefine v. Mechlin, Köstliche aus Charneu, Tongern, Triumph de Vienne. Pflaumen und Zwetschen: Anna Späth, Bühler Frühzwetsche, Graf Althans Rclid., Große Grüne Rclid., Lützelsachser Frühzwetsche, Grosse Grüne Rclid., Oullins Rclid., The Czar, Victoriapflaume, Zimmers Frühzwetsche. Sauerkirschen: Schattenmorellen, Schöne aus Cholsy.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.2002 mit Änderungsbeschluss vom 27.11.2002.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom 28.03.2003 bis 28.04.2003 während folgender Zeiten jeweils von Mo. bis Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr, Di. von 14.00 bis 16.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.03.2003 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.06.2003. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
4. Die Gemeindevertretung hat die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, am 02.06.2003 beschlossen.

Westerau, 18. Aug. 2003

Siegel



K. Glumich
Bürgermeister

5. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Bescheid vom 13.8.03 Az.: 52/105-62.083 die Satzung – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt. (OT W.-3) § 34

- ~~6. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Stormarn hat dies mit Bescheid vom Az.: bestätigt.~~

7. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Westerau, 18. Aug. 2003

Siegel



K. Glumich
Bürgermeister

8. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 21.08.03 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.08.03 in Kraft getreten.

Westerau, 22. Aug. 2003

Siegel



K. Glumich
Bürgermeister