



TEIL B - TEXT

- Entwürfdungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über zugehörigem Straßenniveau zulässig.
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist eine Bebauung jeglicher Art, sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe von 0,70 m über zugehörigem Straßenniveau unzulässig.
- Grundstückszufuhren von der Kreisstraße 8 sind für die Grundstücke Nr. 9, 10 nicht zulässig.
- Die Grundstücksgroßen werden mit mindestens 700 m festgesetzt.
- 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 stählender Hülfigkeit: Hundsrösse, Flieder, Bergahorn, Feldahorn, Weißdorn, Roter Hahnenkamm, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel und Schwarzerle.
- Anbauten und Garagen sind mit Flachdach zulässig.
- Zur Fassadengestaltung ist nur Schindeldachwerk zu verwenden, untergeordnete Bauteile wie Giebel, Sockel und Brüstungen dürfen in anderen Materialien erstellt werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bundesbaugesetz wird zum Schutze gegen Immissionen 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 SchI-H, insbesondere an Außenwänden, Fenstern, Dächern und Decken, die zugleich den oberen Gebäudeschluß von Aufenthaltsräumen bilden, derart zu treffen, sind daß Schalldämmmaß Rw und Rw (Norm. Entwurf DIN 409, Teil 6; Schallschutz im Hochbau - bauliche Maßnahmen zum Schutze gegen Außenlärm) für Außenwände (Rw) mit 35 dB und für Fenster (Rw) mit 30 dB eingehalten werden. Für Dächer und Dachschichten von ausgebauten Dachgeschossen gelten die Mindestwerte für Außenwände. Bei nicht ausgebautem Dachgeschosß ist die Anforderung durch Dach und Decke gemeinsam zu erfüllen. Benötigt 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 berufenen Träger öffentlicher Belange sowie die betroffenen Grundstücke und die diesen benachbarten Grundstücke beteiligt am 25. August 1981 Westerau, den 25. Aug. 1981

H. Blunk
BÜRGERMEISTER

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 B	§ 9 (7) BBauG
MD	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) BBauG
0,3	Dorfgebiet	
—	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
—	Geschoßflächenzahl	§ 9 (1) 2 BBauG
—	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	
—	Nur Einzelhäuser zulässig	
—	Offene Bauweise	
—	Baugrenze	§ 9 (1) 10 BBauG
—	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	
—	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 (1) 10 BBauG
—	VERKEHRSPFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BBauG
—	Verkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
II. MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (G) Geh-, (F) Fahr-, (L) Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BBauG
—	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	
III. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN		
—	Nur Sattel- oder Walmdächer zulässig	§ 9 (4) BBauG
—	Nur Dachneigungen von 28 bis 48 Grad zulässig	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
—	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 (6) BBauG
—	Grenze des Landschaftsschutzgebietes Landschaftsschutzgebiet	
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER		
—	Vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Vorgesehene Flurstücksgrenze	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	Sichtfläche	
—	Höhenlinie	
—	Grundstücksnummer	
—	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	

Satzung der Gemeinde WESTERAU über den Bebauungsplan Nr. 3-B, ORTSTEIL AHRENSFELDE

BAUGEBIET: Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Westteil.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) sowie § 82 der Landesbaurecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Febr. 1983 (VOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12. Aug. 1981 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3-B Ortsteil Ahrensfelde

für das Gebiet:
Nördlich der Kreisstraße 8 - Einmündung in die Bundesstraße 208 - Westteil,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Entworfen und aufgestellt nach § 8 und 9-BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3. Dezember 1979.
Westerau, den 25. Aug. 1981

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG öffentlich darzulegen am 17. Juli 1980 durch öffentliche Darlegung und Anhörung.
Westerau, den 25. Aug. 1981

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

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

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

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 Aufgabenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom 13. OKT. 1983 Az 61/3-62.083 (1D) bestätigt.
Westerau, den 11. April 1984

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Westerau, den 11. April 1984

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, der 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 "Löbcker 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 Einspruchsansprüchen (§ 44c BBauG) hingewiesen worden. Die Stellung zu mithin am 11. April 1984 rechtsverbindlich geworden.
Westerau, den 11. April 1984

GEMEINDE WESTERAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 B

GEÄNDERT AM: 3. 07. 1981 ÜBERARBEITUNG
12. 08. 1981 ÜBERARBEITUNG

AUFGESTELLT DURCH: ML-PLANUNG
DEBILITÄTSPFÜRBAUPLANUNG MIT ALTE-DEBILITÄTSGR. (TEIL 3451) 1971/72
2001 MEDDEWÄDE
Meddewade, den 25. Aug. 1981