

# SATZUNG DER GEMEINDE KLEIN WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5A

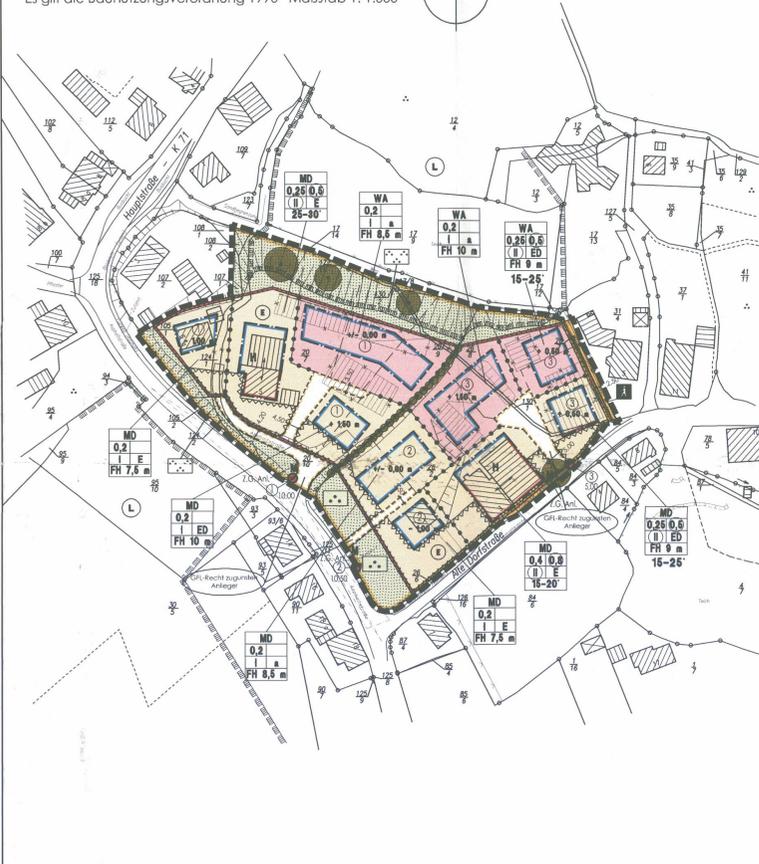
Gebiet: Ortsmitte Klein Wesenberg, nördlich Alte Dorfstraße, östlich Hauptstraße - K 71

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5A für das Gebiet

Ortsmitte Klein Wesenberg, nördlich Alte Dorfstraße, östlich Hauptstraße - K 71 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Bauordnungsverordnung 1990 Maßstab 1:1.000



## Planzeichenerklärung

Planzeichen: Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

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

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>0,2</b>	Grundflächenzahl, z. B. 0,2
<b>0,5</b>	Geschosflächenzahl, z. B. 0,5
<b>I</b>	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse zwingend
<b>PH</b>	Max. zulässige Firsthöhe, bezogen auf den zugehörigen Bezugspunkt
<b>H</b>	Gebäude mit besonderer Höhenfestsetzung

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

<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>ED</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>a</b>	Abweichende Bauweise
<b>Baulinie</b>	Baulinie
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze

Verkehrflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

<b>Strassenbegrenzungslinie</b>	Strassenbegrenzungslinie
<b>Strassenverkehrsfläche</b>	Strassenverkehrsfläche
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
<b>Fuß- und Wanderweg</b>	Fuß- und Wanderweg

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

<b>Grünflächen</b>	Grünflächen
<b>Private Gärten</b>	Private Gärten
<b>Private Parkanlage</b>	Private Parkanlage

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

<b>Anpflanzung von Hecken</b>	Anpflanzung von Hecken
<b>Erhaltung von Bäumen</b>	Erhaltung von Bäumen

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

<b>Firststrichung</b>	Firststrichung
<b>16-25°</b>	Dachneigung, z. B. 15-25°

Sonstige Planzeichen

<b>Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB</b>	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
<b>Mülltonnenstandplatz gem. § 9 (1) 22 BauGB</b>	Mülltonnenstandplatz gem. § 9 (1) 22 BauGB
<b>Geländehöhe, bezogen auf den zugehörigen Bezugspunkt gem. § 9 (2) BauGB</b>	Geländehöhe, bezogen auf den zugehörigen Bezugspunkt gem. § 9 (2) BauGB
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
<b>Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB</b>	Erhaltungsgebiet gem. § 172 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
<b>Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung und Höhenangabe im örtlichen Höhensystem gem. § 18 BauNVO</b>	Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung und Höhenangabe im örtlichen Höhensystem gem. § 18 BauNVO
<b>Vermaßung in m</b>	Vermaßung in m

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

**Landschaftsschutzgebiet gem. § 18 LNatSchG**

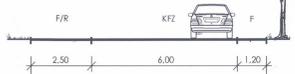
**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

<b>Vorhandene Gebäude</b>	Vorhandene Gebäude
<b>Künftig fortfallende Gebäude</b>	Künftig fortfallende Gebäude
<b>Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
<b>Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen</b>	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
<b>In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen</b>	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
<b>Vorhandene Böschungen</b>	Vorhandene Böschungen
<b>Lage der Schnittplanstellungen</b>	Lage der Schnittplanstellungen
<b>Sichfeld</b>	Sichfeld

## Darstellung

Maßstab 1:100  
Zählangaben in Metern  
R = Rodweg  
F = Fußweg  
KfZ = Fortbewegung

Schnitt A-A' - Hauptstraße-K71



## Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Geeignet für wasserdurchlässige Beläge sind: Großflügig verlegte Pflasterungen, Befeuchtung nur der Fahrsprünge mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflasterarten mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder ähnliche Oberflächenmaterialien oder einem Unterbau mit guten Wasserleitfähigkeiten (z. B. Kies).

Für das Anpflanzen der im Plan festgesetzten Hecke sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Mischung geeignet, wie Schlehe, Hesse, Weissdorn, Holunder, Ginster, Feldahorn, Rotbuche, oder Hainbuche

Bei Bäumen gilt als wertigste Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder einer verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang das betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, beschwochwüchsigsten Arten 5-7 cm. Tausende und lautzahlreiche Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischen Düngern sollte dringend unterbleiben. Dachabfließenwasser sollte aufgefängen und für gärtnerische o.ä. Zwecke genutzt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden.

## Text (Teil B)

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

In den WA- und MD- Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In den MD- Gebieten sind die in § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In den MD- Gebieten ist die in § 5 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm auf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ nicht anzurechnen.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl ganz mitzurechnen gem. § 20 (3) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf den zugeordnet in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt. Für die mit **H** festgesetzten Gebäude ist eine Höhe entsprechend dem Bestand zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

In den abweichenden Bauweisen sind nur Einzelhäuser mit einer Länge von max. 15 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 500 qm betragen.

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

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung ist je angelegene 1.000 qm Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig.

In bestehenden Gebäuden sind max. vier Wohnungen zulässig, wenn die Gebäude erhalten werden.

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Hochbauten unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Führen von Versorgungsleitungen nur unterirdisch zulässig.

8. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Der vorhandene natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Nach Abriss vorhandener baulicher Anlagen ist das Gelände im Bereich der festgesetzten Baugrenzen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Geländeformen herzurichten. Abweichungen um max. 0,50 m sind zulässig.

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

Von den festgesetzten Flächen sind Abweichungen um max. 5,00 m zulässig, wenn Grundstücksschnitte oder Höhenverhältnisse dieses erforderlich machen.

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

Auf der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen anzulegen.

Auf den festgesetzten Grünflächen ist eine Bepflanzung nur mit heimischen Laubbäumen zulässig.

Alle anpflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

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

Dächer sind gleichmäßig auszuführen. Die Gestaltung des Hauptdaches ist mit einer Neigung von 35-45° auszuführen, sofern in der Planzeichnung keine Dachneigung festgesetzt ist. Für die Dachneigung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpannen zu verwenden. Glänzende und spiegelglasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Für bestehende Gebäude sind Dachneigung, Dachhöhe und Material der Dachdeckung entsprechend dem Bestand zulässig.

Je Dachfläche mit direkter Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. zwei Dachaufbauten (Dachgauben) oder Dachfenster mit nur in der unteren Dachhälfte mit jeweils einheitlicher Gestaltung zulässig. Zum Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die Außenwandgestaltung ist als rotes Sichtmauerwerk auszuführen. Max. 30 % der Fläche können zur Gliederung des Baukörpers in anderen Materialien erstellt werden. Loggien, Balkone und Krappflächen mit direkter Ausrichtung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Für bestehende Gebäude ist eine Außenwandgestaltung entsprechend dem Bestand zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Außenwandgestaltung, Dachform und -farbe sowie Traufhöhen jeweils einheitlich zu gestalten.

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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als Hecken aus Laubbäumen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein zum gleichen Höhe gesetztes Verden.

13. Erhaltungssatzung gem. § 172 (1) 1 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.03.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 21.11.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 27.11.2002 durchgeführt.

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2002/10.04.2003/22.04.2004 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 12.05.2003 bis 12.06.2003 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 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2003 in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht.

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004

6. Der katasträmäßige Bestand am 05. DEZ. 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden öffentlich bescheinigt.

Bad Oldesloe, 07. JULI 2004

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.2003/17.11.2003/24.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben mit verkürzter Frist in der Zeit vom 11.05.2004 bis 25.05.2004 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 erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.04.2004 in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004

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

Klein Wesenberg, 09. Juli 2004

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 4. Juli 2004 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswidrigkeit des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. Juli 2004 Kraft getreten.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

13. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

14. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

15. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

16. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

17. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

18. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Klein Wesenberg, 15. Juli 2004

Gemeinde Klein Wesenberg Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 5A

Maßstab 1:1.000

PLANLABOR STOLZENBERG

ARCHITEKTUR, STADTBAU UND UMLANDSCHAFTSFORMGEBUNG

DR. ING. DETLEV STOLZENBERG

PROF. ARCHIT. UND STADTBAUSTR. JÜRGEN RING 34 23564 LÜBECK

TELEFON 0451 - 95009 FAX 25076

INTERNET www.planlabor.de

E-MAIL planlabor@t-online.de