

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 b DER GEMEINDE WESENBURG

Ausgegeben im Auftrag der Gemeinde Wesenberg durch das Planungsbüro Osthafen, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521-7917-0).

PRÄMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.06.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 21.10.1989 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 b der Gemeinde Wesenberg für ein Gebiet: "Ortsbau-Stubbendorf Südwest" für den Bereich südlich der B 75 westlich des Wesenberger Weges nördlich des Grünzuges des Gewerbegebietes östlich der Stadtgrenze zu Reinfeld (Holstein), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK
1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" am 01.06.1999 erfolgt.
1b) Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde verzichtet.
1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2000 und 02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
1d) Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.05.2006 bis zum 07.06.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.06.2006 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" örtlich bekannt gemacht worden.
1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.02.2003 und 13.07.2006 geprüft. Die Ergebnisse wurden mitgeteilt.
1g) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.07.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

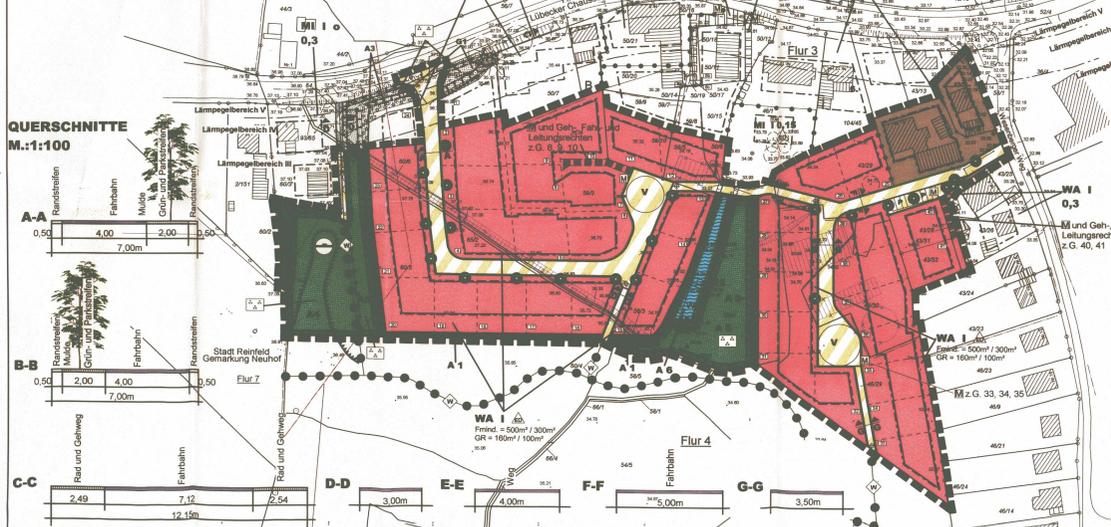
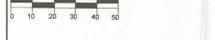
Wesenberg, 14. Juli 2006
Bürgermeisterin - (Detke)

Lübeck, den 12.07.2006
Offentl. best. Verm.-Ing. - (Krumme)

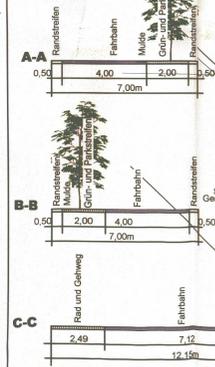
Wesenberg, 14. Juli 2006
Bürgermeisterin - (Detke)

Wesenberg, 19. Juli 2003
Bürgermeisterin - (Detke)

TEIL A-1: PLANZEICHNUNG M.: 1:1000



QUERSCHNITTE M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 BauNVO

MI MISCHGEBIETE § 9 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1 ZAHL DER VOLLGESCHLOSSENEN ALS HOCHSTMASS § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

GR=180m²/100m² GRUNDFLÄCHE BEI EINZELHAUS/BEI DOPPELHAUSHÄLFTE § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSPFLÄCHEN

STRASSENBAUGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSERLEICHTERUNG

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

TEILWEISE BEFAHRBARE WEGE

GRÜNPLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNPLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PARKANLAGE

PLÄNCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A2

NUMMER DER MASSNAHMENFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

FLÄCHEN ZUM BEPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

LÄRMPFEGEBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO

MINDESTMASS DER BAUGRUNDSTÜCKE BEI EINZELHAUS/BEI DOPPELHAUSHÄLFTE § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGSWEISE OHNE NORMSCHÄBLER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN/ KUNFTIG WEGFALLENDE GEBÄUDE

GEMEINDEGRENZE/ FLURGRENZE

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

KUNFTIG FORTFALLENDE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG

KUNFTIG FORTFALLENDE ABGABUNG

MÖGLICHE WANDERWEGFÜHRUNG AUßERHALB DES GELTENDEN GEBIETES

MÜLLSTANDPLATZ

POLLER

KUNFTIG ENTFALLENDER KRIEK

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 15a GESCHÜTZTES BIOTOP § 15 a UNaBSHG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 9 BauNVO)

Innenhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbauweibee) und Nr. 5 (Teinfamilien) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innenhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" werden die Grundflächen (GF) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 180m² festgesetzt. Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Grundfläche maximal 100m² pro Doppelhaus-Hälfte.

3. HOCHSTZULÄSSIGE BAULICHE ANLAGEN (§ 16 BauNVO i.V.m. 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossflächen der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungssseitigen Gebäuseite, darf nicht mehr als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei entsiegeltem Gelände verweist sich die Höheangabe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäuseite.

Bei abteilendem Gelände vermindert sich die Höheangabe um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungssseitiger Gebäuseite.

4. HÖHERER BAULICHER ANLAGEN (§ 19 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 9,50m über Oberkante Erdgeschossboden.

5. MINDESTMASS FÜR GRÖSSE, BREITE UND TIEFE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innenhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" werden die Mindestgrößen der Baugrundstücke (Fmin) bei der Errichtung von Einzelhäusern mit 50m² festgesetzt.

Abweichend hiervon beträgt bei der Errichtung von zulässigen Doppelhäusern die Mindestgröße 30m² pro Grundstück für eine Doppelhaus-Hälfte.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBIETEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innenhalb der gemäß § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete" wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten mit 2 pro Wohngebäude oder Doppelhaus-Hälfte festgesetzt.

7. VERKEHRSPFLÄCHEN UND VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) dürfen für notwendige Grundstückszufahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von 4,00m unterbrochen werden.

Die auf den Verkehrsmitteln festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten. Die Planflächen sind als unversiegelte mindestens 60 cm große Vegetationsfläche anzulegen.

Die festgesetzten anzuflanzenden Erzeubäume sind gemäß § 9 (1) 25a BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit A1, A2, A3, A4, A5 und A6 gekennzeichneten Maßnahmenflächen gelten folgende Nutzungs-, Gestaltungs- und Anpflanzungsgebote:

A1: Die in der Planzeichnung als "entwurflich festgesetzte" gekennzeichnete Kriek ist auf die südlich davon festgesetzte Fläche zum Anpflanzen für einen Kriek zu beschreiben und neu herzustellen. Die fehlende Krieklinge ist durch Neuanlagen zu ergänzen. Ausstattung als 3,00m breiter, ebenerdiger Kriek. Als Pflanzen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

A2/A3: Gestaltung als Grünfläche/ Ausgelegfläche mit Zweckbestimmung Weidenfläche mit einem Anteil von 20% für Anpflanzungen von Strauchgruppen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen. Zusätzlich sind mindestens 10 Laubbäume zu pflanzen.

A4: Die Fläche ist als offene Weidenfläche zu gestalten.

A5: Die Fläche ist als geschützte Biotope in der Planzeichnung festgesetzten Größe naturnah auszubilden, mit Interpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichtern zu versehen und die natürlichen Sukzession zu unterstützen.

A6: Die Fläche ist auf 2,500 m² der natürlichen Sukzession zu überlassen.

A7: Die übrige Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. 3,000 m² der Gesamtheit werden als Aussees für die B-Plan Nr. 4B angeschlossen.

6.2 Die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB als zu erhalten festgesetzten Krieks, Abschlämme und sonstigen Anpflanzungen sowie Gewässer sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Kriekwalle sind zu ergänzen und gemäß Grundzuges neu zu befestigen.

6.3 Als Maßnahme zum Schutz von Krieks wird festgesetzt, dass bestehend vorhandener und nach § 9 (1) 25a BauGB neu zu pflanzender Krieks "Schutzstreifen" mit einer Mindestbreite von 1,50 m auf Privatgrundstücken und -zweigen ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung abgewichen werden.

7. MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh.-Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20m zu Gunsten der rückwärts neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Erbsicherung sowie der Gemeinde Wesenberg.

7.1 Auf die Errichtung notwendig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh.-Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

8. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die als Flächen für Gemeindefürsorge festgesetzten "Müllständerplätze" dienen der Aufnahme von Müllgefäßen an den Abfuhrtagen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV sind im Schutz der Gebäude anzusetzen.

9.2 Passiver Schallschutz gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV. Für die erdgeschossigen Gebäudeteile und Seitenfronten gilt jeweils ein um eine Stufe verminderter Lärmpegelbereich.

Tabelle A: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Außenbauteilklasse in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä. (*)
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _w in dB	III 35	35
	IV 40	40

(*) Ein Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle B zu erhöhen oder zu mindern.

Tabelle B: Korrekturfaktoren für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle A in Abhängigkeit vom Verhältnis $\frac{S_{\text{außen}}}{S_{\text{innen}}}$

$\frac{S_{\text{außen}}}{S_{\text{innen}}}$	1,25	2	1,0	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

Zu strassenbegrenzten/ strassenabgewandten Gebäudeteilen mit nördlichen Bauteilneigungen > 45° (b) / > 50° (b) ausgerichtete Schäl- und Kinderzimmer sind mit schalldämmender Lüftung zu versehen, wenn der notwendige hygienische Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtanstrichung (Wand/ Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen.

10. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG

Innenhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" werden die Dachformen das Satteldach, das Walmdach sowie das Krüppelwalmdach mit einer Neigung des Hauptdaches von 25°-45° festgesetzt. Walm- und Krüppelwalm dürfen eine Neigung von 75° nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Garagen, Überdachungen, Stellplätzen, Wintergärten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 23° Dachneigung zulässig.

Als Dachdeckung werden für die "Allgemeinen Wohngebiete" Dachziegel und Dachsteine festgesetzt. Glasziegel oder spiegelnde Dachflächen sind ausgeschlossen, soweit sie nicht durch Dachbeschichtung (z.B. Dachfenster) oder der Gewerung von Sonneneinstrahlung (z.B. Sonnenkollektoren) dienen. Das Gleiche gilt für "Wintergärten" und baurechtlich zulässige Gewächshäuser.

10.2 FASSADEN, ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Innenhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" sind die Hauptgebäude als Putzbauten oder mit Verblendsauerwerk zu errichten. Dabei sind glasierte und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen. Dies gilt nicht für "Wintergärten".

Einzelne Bauteile (z.B. Laibungen, Brüstungen, Stützen, Giebel oder Gauben) können auch in anderen Materialien hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien 40% der gesamten Fassade nicht übersteigt.

10.3 EINFLIEßENDEN

Innenhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" sind Einfriedlungen bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe als Begrenzung zu Straßen- und öffentlichen Wegflächen zulässig.

10.4 BAUMPFLANZUNGEN IN DEN VORGÄRTEN

Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bäume sind als hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenanzahl beträgt mindestens 1,80m (Pflanzreife siehe Grünordnungslinien). Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten und -zweigen ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung abgewichen werden.

Hinweise:

1. Zur Konkretisierung der gründerischen Festsetzungen, besonders hinsichtlich der Pflanzflächen für Bäume und Sträucher, wird auf den Grönderungsplan verwiesen. Dieser ist Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan.

TEIL A-2: PLANZEICHNUNG M.: 1:2000



SATZUNG DER GEMEINDE WESENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4b

für ein Gebiet: "Ortsbau-Stubbendorf Südwest" für den Bereich südlich der B 75 westlich des Wesenberger Weges nördlich des Grünzuges des Gewerbegebietes östlich der Stadtgrenze zu Reinfeld (Holstein)

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10.000

Stand: 13. Juli 2006

