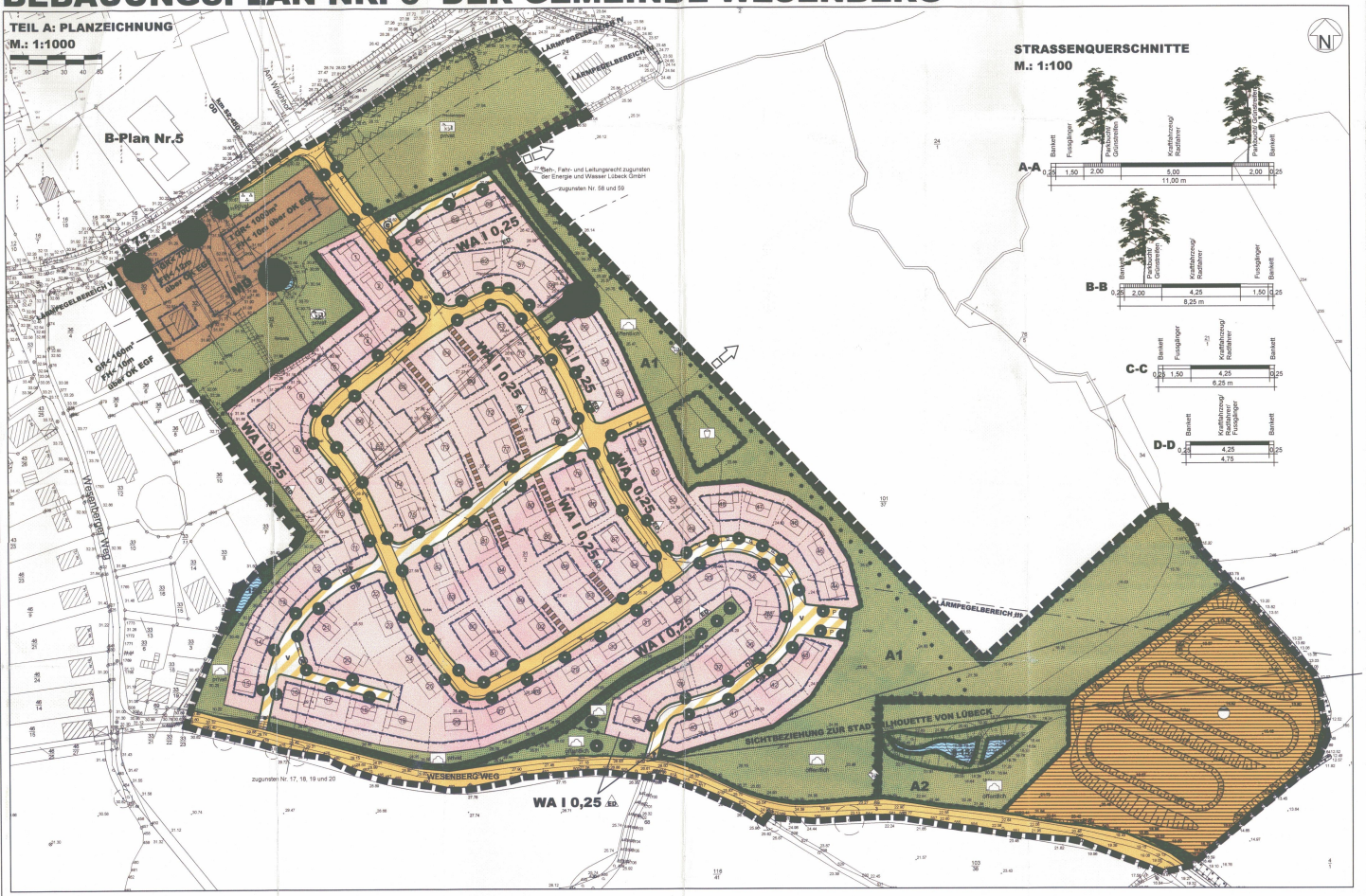
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE WESENBERG

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



STRASSENQUERSCHNITTE
M.: 1:100

PLANZEICHEN
Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

FLÄCHE BESONDERE ZWECKBESTIMMUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

MD — DORFGEBIETE — § 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO

0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GR< 1000m² — GRUNDFLÄCHE

FH< 10m ü. OK EGF — FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

RECHTSGRUNDLAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

M — ABSTELLUNG MÜLLBEHÄLTER

C — STANDORT WERTSTOFFCONTAINER

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ABWASSER

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

HAUSKOPPEL

REITPLATZ

KNICKSCHUTZSTREIFEN

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

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

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

A2 — NR. DER AUSGLEICHSFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LÄRMPEGELBEREICH — § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN ÖFFENTLICHER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ENERGIE UND WASSER LÜBECK GMBH ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

STECKPFOSTEN

REITWEG

LFD NUMMER DER BAUGRUNDSTÜCKE

LANGFRISTIGE SIEDLUNGSERWEITERUNG GEPLANT

SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

VORHANDENE KNICKS — § 15 b Abs.1 LNatSchG

15a OD — BIOTOP — § 15 a LNatSchG

km 52,480 — ORTSDURCHFAHRTSGRENZEN — § 4 Abs. 1 StrWG

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (ZUM ANBAUVERBOT SIEHE) — § 9 Abs. 1 BFernStrG

TEIL B: TEXT
Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)
Im Dorfgebiet sind Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

1.2 IMMISSIONSSCHUTZ IM DORFGEBIET
(§ 5 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Dorfgebiet sind in den Lärmpegelbereichen IV und V die Außenwohnbereiche auf der der B 75 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Zu Gebäudefronten mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) ausgerichtete Schlaf- und Kinderzimmer sind mit schallgedämpfter Lüftung zu versehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/ Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
(§ 16 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 9,50m über Oberkante Erdgeschossfußboden.

3. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für ein Einzelhaus beträgt 500 m².
Die Mindestgröße eines Baugrundstückes für eine Doppelhaushälfte beträgt 275 m².

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Wohngebäude (Einzel-/ Einfamilienhaus) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports sind zwischen den straßenparallelen Baugrenzen und den zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5.2 Auf der Grünflächen "Knickschutzgrün" sind Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (u.a. Terrassen, Schuppen, Komposthaufen) nicht zulässig.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 KNICKNEUANLAGE
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind Knicks auf einem Erdwall anzulegen. (vgl. Grünordnungsplan)

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

7.1 AUSGLEICHSFLÄCHE A1
Die mit A1 bezeichneten Flächen sind in Grünland umzuwandeln und extensiv zu bewelden oder zu mähen. Bei Weidenutzung ist ein Mindestabstand von 2m zu eingrenzenden Nutzungen einzuhalten. Am östlichen Rand der Fläche kann gemäß der Planzeichnung ein Reiweg angelegt werden. Auf mind. 15% der Flächen sind Baumgruppen zu pflanzen. Die Sichtbeziehung zur Lübecker Stadtsilhouette ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. (vgl. Grünordnungsplan)

7.2 SUKZESSIONSFLÄCHEN A2
Die Fläche A2 ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (vgl. Grünordnungsplan)

7.3 ERHALT DER GESCHÜTZTEN BIOTOPE (§ 15 a+b LNatSchG)
Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und einheimische Arten zu ersetzen (s. Artenauswahl Grünordnungsplan).

8. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN "KNICKSCHUTZGRÜN"
Die öffentlichen Grünstreifen "Knickschutzgrün" sind als Staudensäume zu entwickeln und extensiv zu nutzen. Zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr. (vgl. Grünordnungsplan)

8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN "KNICKSCHUTZGRÜN"
Die private Grünstreifen "Knickschutzgrün" sind als Wiesenflächen oder Staudenfluren anzulegen.

8.3 GRÜNFLÄCHEN "HAUSKOPPEL" (i.V.m. § 92 LBO)
Die Grünflächen "Hauskoppel" sind als Wiesen/ Weideland zu erhalten.

9. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

BAUMSTANDORTE
Die auf den Verkehrsflächen 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 Pflanzstreifen und Pflanzflächen sind als unversiegelte, mind. 6m² große Vegetationsflächen anzulegen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach § 9 (1) 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.
Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Aufenthaltsräume in Büros
LPB III	erf. R'w,res= 35dB	30dB
LPB IV	erf. R'w,res= 40dB	35dB
LPB V	erf. R'w,res= 45dB	40dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
(Es wird auf das vorliegende Schallgutachten vom 28.12.2000 zum Bebauungsplan verwiesen.)

11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

11.1 DACHGESTALTUNG IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.

11.2 DACHMATERIALIEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig.
Reflektierende Dächer (glasierte Dachsteine) und Metalldächer sind nicht zulässig.
Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.

11.3 AUßENWÄNDE IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
Es sind ausschließlich Fassaden aus Putz oder Verblendmauerwerk zulässig.
Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig.

11.4 GARAGEN, CARPORTS, LANDWIRTSCHAFTLICHE NEBENGEBÄUDE
Für Garagen, Carports und landwirtschaftliche Nebengebäude sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

11.5 EINFRIEDUNGEN IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN
Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Bei Einzäunungen muss der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

11.6 LEITUNGEN
Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11.7 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG DER PARKPLÄTZE
Die Parkplätze sind mit offenporigem Material oder breitfugigen Pflastersteinen zu befestigen.

11.8 BAUMPFLANZUNGEN IN DEN VORGÄRTEN
Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bäume sind als hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronenansatzhöhe beträgt mindestens 1,80m.
(Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan) Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten und -zuwegen ist ein Mindestabstand von 2 Metern einzuhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung abgewichen werden.

12. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Bei der Bebauung eines Grundstückes ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt.
Ausnahmen sind zulässig sofern diese technisch erforderlich sind.
Terrassen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

13. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0.7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Hinweis:
1. Das Grundwasser steht unter besonderem Schutz. Die dauerhafte Grundwasserabsenkung, z.B. durch Keller/ Hauswasserhaltungsdrainagen, ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Da dieser Eingriff regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (weiße Wanne), kann eine Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde jedoch nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Sie sind der Wasserbehörde vor Baumtragstellung zur Entscheidung herzugeben.

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

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Wesenberg Gebiet: Ortsteil Stubbendorf Südost Bereich: östlich Ortserweiterung zwischen der B 75 im Norden und dem Wesenberger Weg im Süden; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom19.05.1999/ 07.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" am 14.10.2004 erfolgt.

1b) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2000 / 23.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1c) Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1d) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2004 bis zum 22.11.2004 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 14.10.2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1e) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 und 06.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

1f) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wesenberg, 29. Dez. 2004
Siegel — GEMEINDE WESENBERG KREIS STORMARN — (Dettke) - Bürgermeisterin -

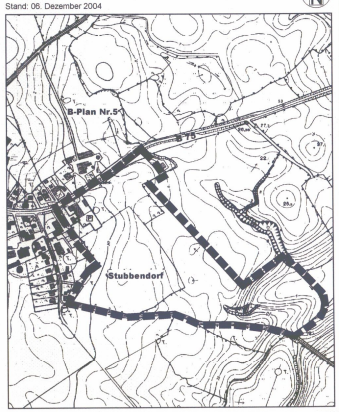
2) Der katastermäßige Bestand am 09.05.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H. 23.12.04
Siegel — ÖffentlBestVermIng (Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wesenberg, 29. Dez. 2004
Siegel — GEMEINDE WESENBERG KREIS STORMARN — (Dettke) - Bürgermeisterin -

4) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wesenberg, 29. Dez. 2004
Siegel — GEMEINDE WESENBERG KREIS STORMARN — (Dettke) - Bürgermeisterin -

5) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30. Dez. 2004 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn " ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 31. Dez. 2004 in Kraft getreten.
Wesenberg, 03. Jan. 2005
Siegel — GEMEINDE WESENBERG KREIS STORMARN — (Dettke) - Bürgermeisterin -

SATZUNG DER GEMEINDE WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

Gebiet: Ortsteil Stubbendorf Südost
Bereich: östliche Ortserweiterung zwischen der B 75 im Norden und dem Wesenberger Weg im Süden

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000
Stand: 06. Dezember 2004