

SATZUNG DER GEMEINDE WESTERAU ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL WESTERAU

3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Gebiet: Teilgebiet 1, östlich Dorfstraße
Teilgebiet 2, nördlich Stückendamm
Teilgebiet 3, nördlich und südlich Birkhorst

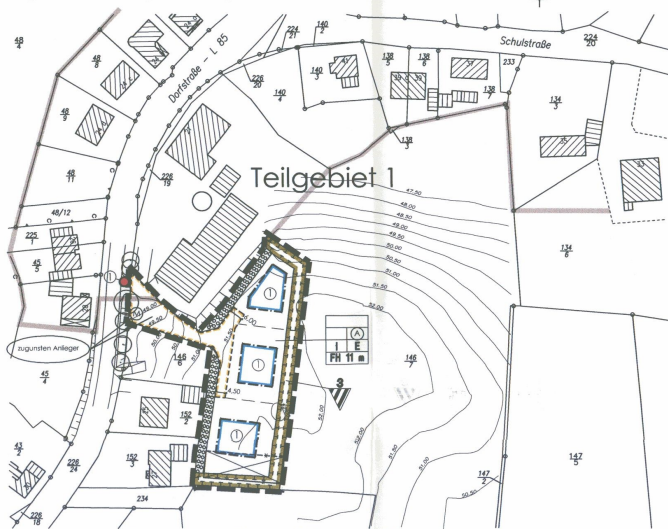
Aufgrund des § 34 (4) Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.06.2003 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Westerau, 3. Änderung und Ergänzung für das Gebiet

Teilgebiet 1, östlich Dorfstraße
Teilgebiet 2, nördlich Stückendamm
Teilgebiet 3, nördlich und südlich Birkhorst

bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 Maßstab 1: 1.000



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: Großflächig verlegte Pflasterungen, Befestigung nur der Fahrspuren mit Platten, Rasengittersteine, Schotterrasen, spezielle Pflastersteine mit hoher Durchlässigkeit/Wasserspeicherfähigkeit oder dichte 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. Laubbäume.

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 Obstbaumplantagen sind geeignet: Äpfel: Neuer Berner Rosenapfel, Cox Orange, Coulons Rte., Filippa, James Grieve, Jewel aus Kirchwerder, Maren Nissen, Minister von Hammerstein, Weißer Klarapfel, Wilderter, Birnen: Alexander Lucas, Bunte Julienne, Chappi Liebling, Dr. J. Guyot, Graf Moltke, Gräfin von Paris, Josefine v. Mechlin, Köstliche aus Chameu, Tongern, Triumph de Vienne, Pfäfers und Zwetschen: Anna Späth, Böhler Frühweische, Graf Althaus Rod., Große Grüne Rod., Lützelacher Frühweische, Grosse Grüne Rod., Oulins Rod., The Czar, Victoriaplume, Zimmers Frühweische, Sauerkirschen: Schottenerkneulen, Schöne aus Chaly.

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 Fithöhe

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
B	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 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

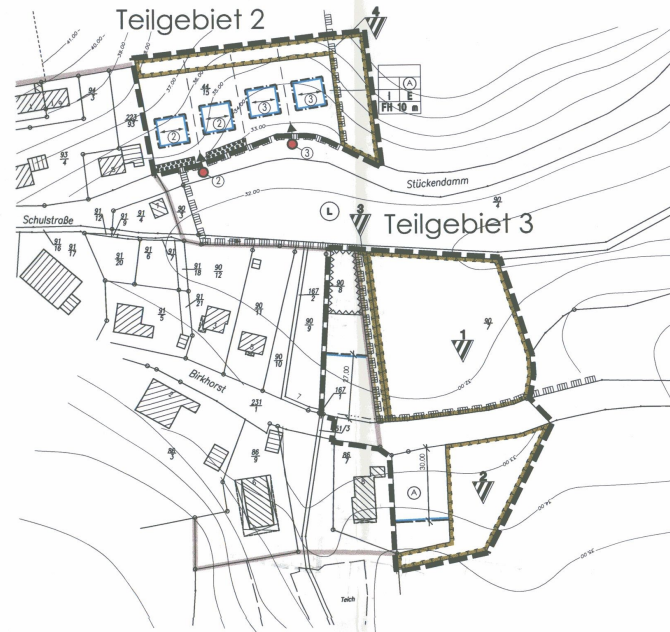
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB
	Grundstückszufahrt gem. § 9 (1) 11 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Mähtonnenstandort gem. § 9 (1) 22 BauGB
	Festschüttung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Höhenbezugspunkt mit Zuordnung gem. § 18 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Vermessung 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 fallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Höhenlinien
	Böschungen
	Bäume



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

1. Auf der festgesetzten Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung zu entwickeln.
2. 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.
3. Auf der mit diesem Zeichen festgesetzten Fläche ist eine dichte dreireihige Bepflanzung mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.
4. 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 einseitig. 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 (Steilplätze, 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 Vegetationsselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

5. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Fithöhen beziehen sich jeweils auf den zugeordneten 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 Dachplatten 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.

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 28.04.2003 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 ausliegen. 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



J. J. J. J.
Bürgermeister

5. Der Landrat des Kreises Stormarn hat mit Bescheid vom 13.7.03 Az.: 02/105-42.003 die Satzung - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt. (07 W-8) § 39

6. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom 02.06.2003 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Stormarn hat dies mit Bescheid vom 13.7.03 Az.: 02/105-42.003 bestätigt.

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

Westerau, 18. Aug. 2003



J. J. J. J.
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 28.04.2003 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 28.04.2003 in Kraft getreten.

Westerau, 22. Aug. 2003



J. J. J. J.
Bürgermeister

Gemeinde Westerau
Kreis Stormarn

Abundungssatzung
3. Änderung und Ergänzung

Maßstab 1: 1.000



Planstand: 3. Satzungsausfertigung
Bearbeitung: MP/ms

PLANLABOR
STOLZENBERG
ARCHITEKTUR, STADTBAU
UND URBANISME
Dipl.-Ing. DETLEV STOLZENBERG
FRIEDRICHSHAGEN UND STÄDTLICHE
ST. JÖRGEN RING 34 22664 LÜBCK
TELEFON (0451) 150005 FAX (0451) 150006
INTERNET: www.planlabor.de
E-MAIL: planlabor@t-online.de