

# BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE WESTERAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westerau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Westerau, Ortsteil Trenthorst, Trenthorst zwischen Haus Nr. 26 und 32, nördlich des Mühlenteiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.kreis-stormarn.de](http://www.kreis-stormarn.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Westerau, ..... Siegel (Petra Jürfs) - Bürgermeisterin -

Bad Oldesloe, den ..... Siegel (Brünning) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Westerau unter [www.kreis-stormarn.de](http://www.kreis-stormarn.de) ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Westerau, ..... Siegel (Petra Jürfs) - Bürgermeisterin -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Westerau, ..... Siegel (Petra Jürfs) - Bürgermeisterin -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Westerau, ..... Siegel (Petra Jürfs) - Bürgermeisterin -

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Westerau übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Nordstormarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

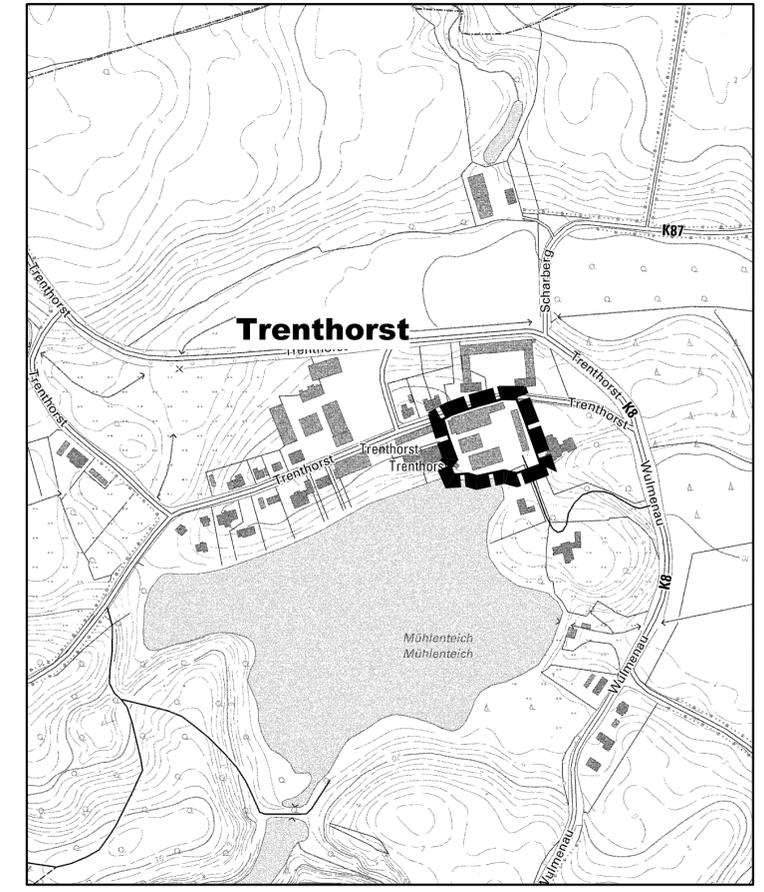
## SATZUNG DER GEMEINDE WESTERAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

Ortsteil Trenthorst, Trenthorst zwischen Haus Nr. 26 und 32, nördlich des Mühlenteiches

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

erneuter Entwurf

Stand: 9. Mai 2019



## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN		DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		§ 9 Abs. 7 BauGB		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNBEIETE		§§ 1-11 BauNVO		HÖHENPUNKTE
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>			§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		BÖSCHUNGEN
GR< 280 m²	GRUNDFLÄCHE		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		§ 4 BauNVO		KÜNFTIG FORTFALLENDE GEBÄUDE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND			<b>NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>	
FH < 11m über OKEGFF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
WH < 3m über OKEGFF	WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN		§ 15 NatSchG		LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>				<b>TEIL B: TEXT</b> Es gilt die BauNVO 2017	
	BAUGRENZE			<b>1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)	
	BAULINIE			<b>1.1 GRUNDFLÄCHE</b>	
<b>E</b>	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG			Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um max. 175% zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Die festgesetzte Grundfläche darf für die Errichtung von Terrassen um 20 % überschritten werden.	
<b>BF1</b>	BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER			<b>2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>				Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:	
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE			a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, b) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN			<b>3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN			Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.	
	EIN- UND AUSFAHRTEN			<b>4. ANPFLANZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>				<b>4.1 ANPFLANZEN VON HECKEN</b>	
	GRÜNFLÄCHEN			Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung ist an der Nordgrenze des Allgemeinen Wohngebietes eine mind. zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von mind. 1,50 m zu pflanzen.	
	PARKANLAGE			<b>5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>				<b>5.1 AUSSENWÄNDE</b>	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN			Für die Gebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Fassaden aus rotem Verbländemauerwerk nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig.	
	ANPFLANZEN VON HECKEN			<b>5.2 DACHMATERIALIEN</b>	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>				Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung sind nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden nur anthrazitfarbene oder rote Dachziegel zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig.	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN			<b>5.3 DACHFORM</b>	
<b>St</b>	STELLPLÄTZE			Staffelgeschosse sind unzulässig	
<b>5WE</b>	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN			<b>5.4 FENSTER / TÜREN</b>	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN			Für die Gebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung gilt für die Öffnungen der Fassaden an der West-, Nord- und Ostseite der Gebäude folgende baugestalterische Festsetzung: Öffnungen sind rechteckig in stehenden Formaten auszubilden und mindestens dreiseitig von Wandflächen zu umgeben.	
<b>BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>				<b>5.5 STELLPLÄTZE</b>	
DN 50° - 60°	DACHNEIGUNG			Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).	
Mansarddach	DACHFORM			<b>Hinweis:</b> Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.	