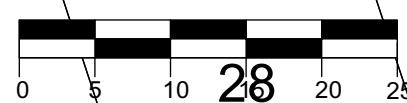


BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE WESTERAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:500



28
25 WE
GR≤ 280 m²
FH< 12 m ü.
OKEGFF
WH< 6 m ü.
OKEGFF
Mansarddach
DN 50-60°

30

32

38

39

129

130

136

Landschaftsschutzgebiet
Westerautal und umgebende
Kulturlandschaft

GR≤ 160 m²
FH< 6 m ü.
OKEGFF
WH< 3 m ü.
OKEGFF
1WE

Leitungsrecht
zugunsten
BF1-BF4

Leitungsrecht
zugunsten
BF5

Mühlenteich

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
zugunsten Flurstücke
127, 129, 131, 133, 135 der Flur 2,
Gemarkung Trenthorst

Geh- und Fahrrecht
zugunsten Feuerwehr

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR≤ 280 m² GRUNDFLÄCHE
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

FH < 11m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

WH < 3m WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE
BAULINIE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
BF1 BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER

VERKEHRSLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
EIN- UND AUSFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN
PARKANLAGE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALTUNG VON BÄUMEN
ANPFLANZEN VON HECKEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE,
GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
STELLPLÄTZE
St
5WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN
IN WOHNGBÄUDEN
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
DN 50°- 60° DACHNEIGUNG
Mansarddach DACHFORM

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-11 BauNVO
§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21
BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.mit § 84 LBO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
HÖHENPUNKTE
BÖSCHUNGEN
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
KÜNTIG FORTFALLENDE GEBÄUDE

NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN
UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES
NATURSCHUTZRECHTS
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 15 LNatSchG

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

1.1 GRUNDFLÄCHE

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.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäuseite.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

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 Gebäuseite.

3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

4. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 ANPFLANZEN VON HECKEN

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.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

5.1 AUSSENWÄNDE

Für die Gebäude der Baufenster mit zweigeschossiger Bebauung sind ausschließlich Fassaden aus rotem Verblendenmauerwerk nach einvernehmlicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig.

5.2 DACHMATERIALIEN

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.

5.3 DACHFORM

Staffelgeschosse sind unzulässig

5.4 FENSTER / TÜREN

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.

5.5 STELLPLÄTZE

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Nordstarm, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.2019 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 11.05.2016.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am 19.05.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.09.2016 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 20.10.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.02.2017 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 06.03.2017 bis 06.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.07.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Westerau, Siegel (Petra Jürß)
- Bürgermeisterin -

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.02.2017/27.05.2019/09.09.2019 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 11.07.2019 bis 24.07.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. 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 02.07.2019 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 unter www.amt-nordstormarn.de ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Westerau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Westerau, Siegel (Petra Jürß)
- 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 Jürß)
- 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, Schadensersatzansprüche 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 Jürß)
- 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 Nordstarm 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

Stand: 9. September 2019

