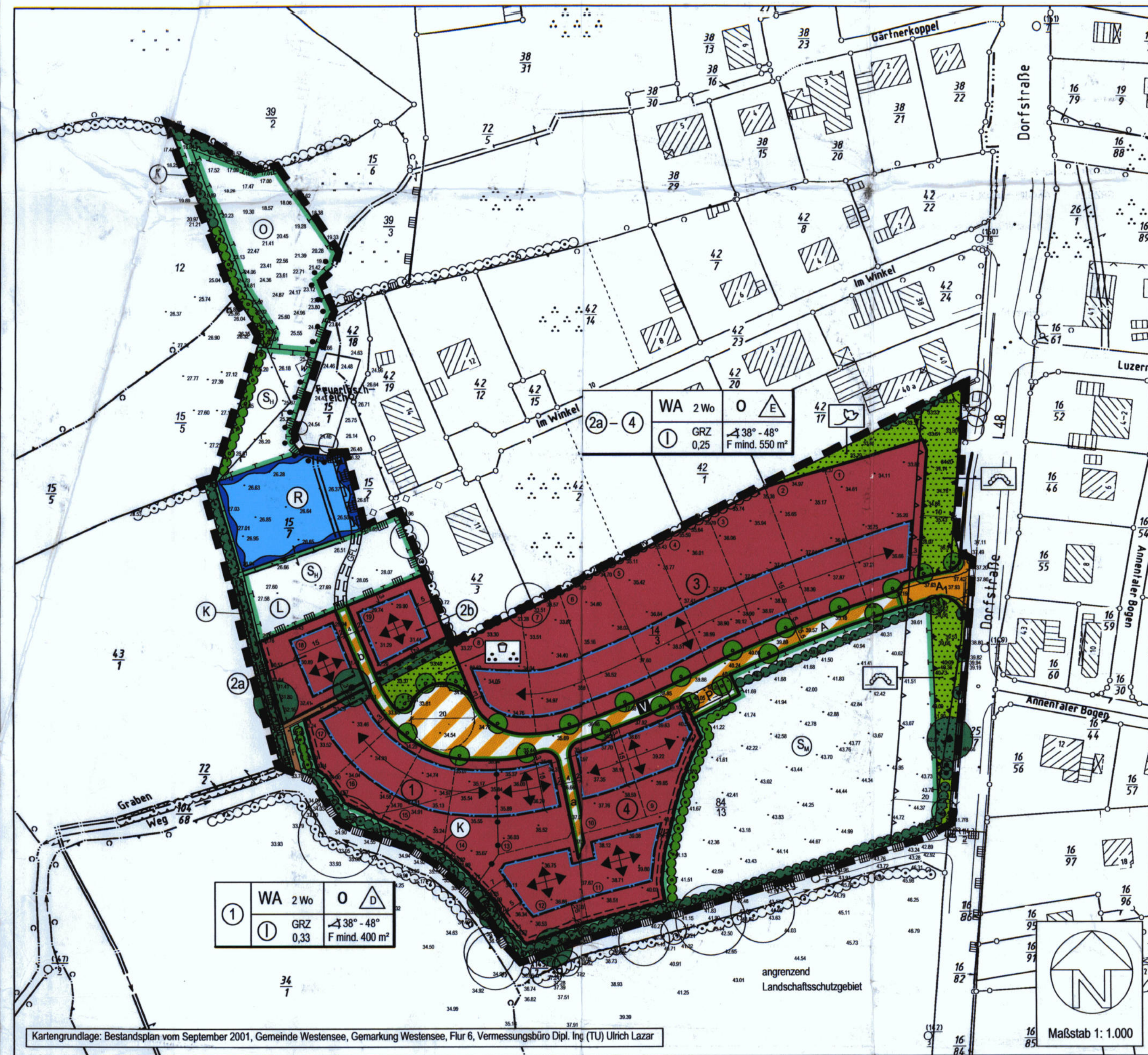


Satzung der Gemeinde Westensee über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Brennhorsten"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.02.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde folgende Satzung der Gemeinde Westensee über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Brennhorsten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNutzungsverordnung 1990 / 1993.

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

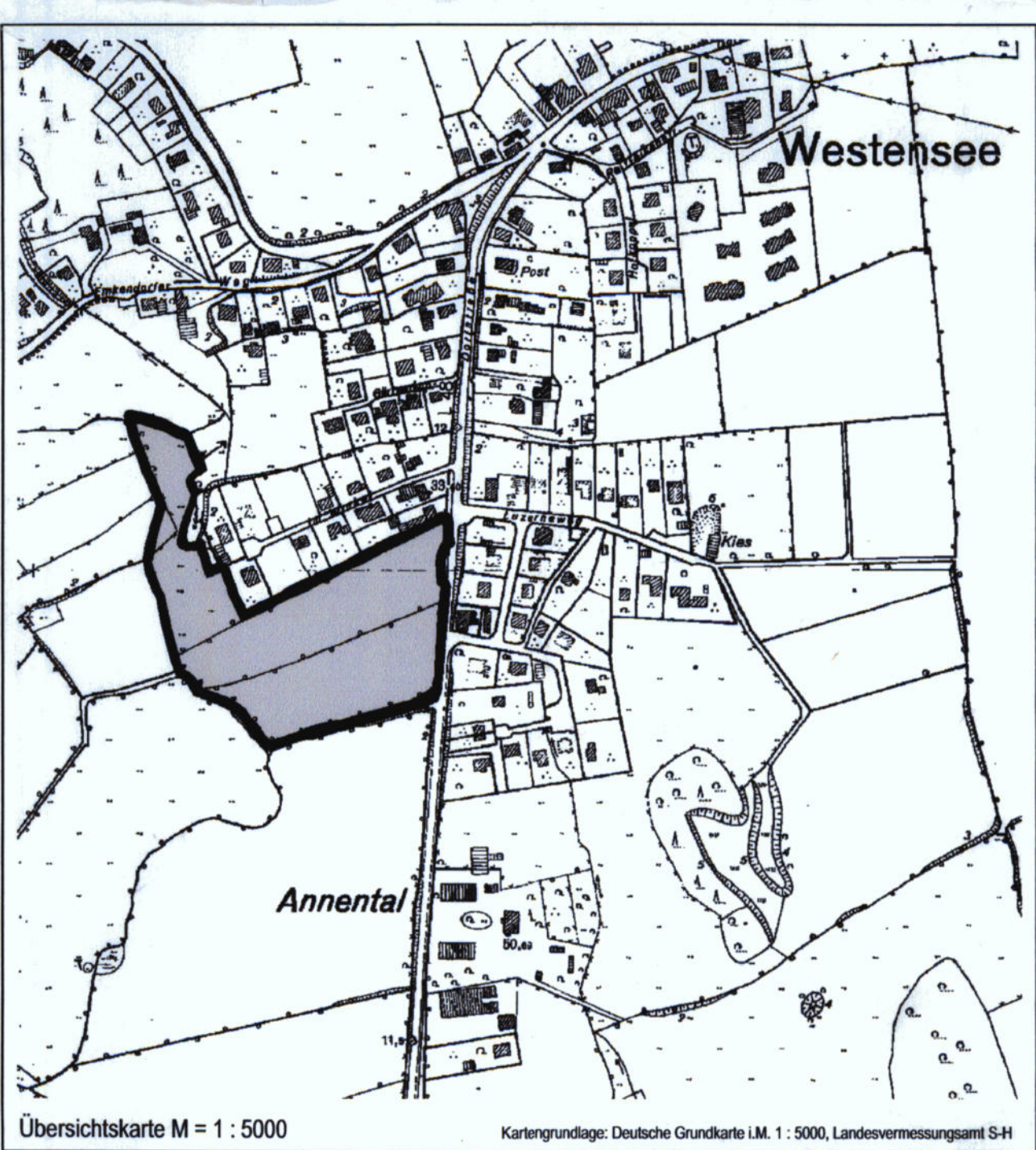
Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 3), darf höchstens 8,50 m betragen.
- Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen und bei geneigten Oberflächen auf die bergseitig angeschnittene Seite bezogen, darf nicht höher als 0,30 m über Oberkante der zugehörigen verkehrlichen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände erhöht, bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage jeweils um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12 und 14 BauNVO)
 - Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Die Summe der Grundfläche von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 15 m² nicht überschreiten.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 1a BauGB)
 - An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der festgesetzten Knickschutzzone "K" ist der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum von jeglicher Nutzung freizuhalten.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Maßnahmenflächen S, M, SH und K werden als Ausgleichsmaßnahmen pauschal allen Eingriffsgrundstücken im Plangeltungsbereich zugeordnet.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 92 LBO)
 - Traufhöhe:** Die Traufhöhe, jeweils bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 3) und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, darf höchstens 3,25 m betragen.
- Gebäudeform:** Es sind nur langgestreckte Baukörper zulässig. Die Breite des Baukörpers (Hauptfirstrichtung) muss mindestens das 1,2-fache seiner Tiefe betragen.
- Dachformen:** Es sind nur Sattel- und (Krüppel-)Waldmächer in symmetrischer Grundform zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach dürfen die durch die Firstrichtung geteilten Gebäudehälften in der senkrechten um max. 1,50 m und nur dann auch in der waagerechten um max. 2,50 m gegeneinander verschoben werden. Für begrünte Dächer muss die Dachneigung mindestens 15° betragen. Nebendächer sind auch mit anderen als den in S. 1 und in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche überdecken.
- Dacheindeckung:** Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun. Weiterhin sind in den Teilgebieten 2 und 4 begrünte Dächer zulässig sowie - bei Nebendächern i.S.d. Ziff. 6.3. Satz 4 - transparente Eindeckungen.
- Außenwände:** Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Zulässig ist Putz in hellen Farbtönen und Sichtmauerwerk. In den Teilbereichen 2 und 4 ist auch Holz zulässig. Teiflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
- Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 6.2. - 6.5. gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.
- Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Oberflächenanteil von mindestens 25 % herzurichten.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachhaut sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- Einfriedrungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine Gesamthöhe von 1,25 m nicht überschreiten. Sie sind als Wälle bis maximal 0,70 m Höhe aus Lesesteinen mit einer Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Stauden und Gehölzen oder als Laubhecke auszuführen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und nur, soweit es für die zweckentsprechende Nutzung erforderlich ist.

Planzeichenerklärung

- gemäß Planzeichenerklärung (PlanzVO 90)
- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,25 Grundflächenzahl, z.B. 0,25 (§ 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
 - Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - O offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsbenutzter Bereich
 - P öffentlicher Parkplatz
 - öffentlicher Fußweg
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche und private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche - Schutzgrün
 - öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz / Parkanlage
 - private Grünfläche - Gartenland
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - R Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 u. Abs. 1a BauGB)
 - K Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - K Entwicklungsziel: Knickschutzzone
- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2001. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.08.2001 bis zum 28.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.07.2001 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 07.11.2002 bis zum 09.12.2002 während folgender Zeiten: mo., di. und do. 08.00 - 12.00 Uhr, sowie di. 15.00 - 18.00 Uhr und fr. 08.00 - 13.00 Uhr öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Antragen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 23.10.2002 bis zum 07.11.2002 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.02.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2003 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch den Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde beschließen lassen. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 7 wird hiermit bescheinigt. Westensee, 17. Juli 2003, Bürgermeisterin
 - Der katastermäßige Bestand am 10.11.2002 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Westensee, 10.11.2002, Öb.V.
 - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat mit Bescheid vom 27.10.03 Az.: V19 - Planung diese Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
 - Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungserweiternden Beschluss vom 24.11.2003 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom 21.11.2003 bestätigt. Westensee, 21.11.2003, Bürgermeisterin
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Westensee, 21.11.2003, Bürgermeisterin
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 24.11.2003 bis zum 21.12.2003 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 Erfassen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Inhalt am 21.12.2003 in Kraft getreten. Westensee, 10. Dez. 2003, Bürgermeisterin



Satzung der Gemeinde Westensee über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Brennhorsten"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Westensee:	Bearbeitungsstand:
PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER Stuhrallee 31 Tel.: 0461 / 25 481	AUSFERTIGUNG 24937 Flensburg Fax: 0461 / 26 348 02.03