

# Satzung der Gemeinde Westensee über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Am Sandberg"

Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2005 folgende Satzung der Gemeinde Westensee über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Am Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNutzungsverordnung 1990 / 1993.

## Planzeichnung (Teil A)



## Text (Teil B)

- Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO)  
Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 2), darf höchstens 8,50 m betragen.
  - Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen (Abb. 1). Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Höhenlage auf die bergseitig angeschnittene Seite zu beziehen. Bei ansteigendem Gelände erhöht sich die Höhenlage um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche (Erhöhungmaß "M+", vgl. Abb. 2). Bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche (Minderungsmaß "M-", vgl. Abb. 3).
- 
- Stellplätze, Garagen, und Nebenanlagen** (§§ 12 und 14 BauNVO)
    - Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nicht zulässig
      - im Bereich der in Aussicht genommenen Baugrundstücke 5,6 und 7 zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze
      - ansonsten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
    - Die Summe der Grundflächen von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 15 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten.
  - Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)  
Bei den in Aussicht genommenen Grundstücken 5,6 und 7 darf die rückwärtige Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (wie Terrasse, Veranda, Wintergarten) überschritten werden; § 23 Abs. 5 BauNVO bleibt unberührt.
  - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
    - An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
    - Innerhalb der festgesetzten Knickschutzzonen "K" ist der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum von jeglicher Nutzung freizuhalten.
    - Die Maßnahmenfläche "Waldsaum" ist gegenüber der privaten Grünfläche "Gartenland" mit einem durchgehend geschlossenen Zaun (ohne Tür oder Durchgang) abzutrennen.
    - Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleichsmaßnahmen pauschal allen Eingriffsgrundstücken im Plangeltungsbereich zugeordnet.
  - Örtliche Bauvorschriften** (§ 92 LBO)
    - Traufhöhe:** Die Traufhöhe, jeweils bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 2) 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 Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer in symmetrischer Grundform zulässig. Bei Gebäuden mit Satteldach dürfen die durch die Firstlinie 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 begründete Dächer muss die Dachneigung mindestens 15° betragen. Nebendächer sind auch mit anderen als den in Satz 1 und in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
    - Dacheindeckung:** Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen ziegelrot bis rotbraun. Weiterhin sind begründete 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 Sichtmauerwerk, Putz in hellen Farbtönen und Holz in Naturfarbtönen oder in dem Farbton "Ochsenblut" (entspricht etwa dem Farbton oxidrot RAL 3009). Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen überschrieben.
    - 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 Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
    - Einfriednungen 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.
    - Besteht an der Grundstücksgrenze zwischen Privatgrundstück und öffentlicher Straße ein Geländeanschnitt ist zum Abstützen eine Mauer aus Natursteinen zulässig. Die Höhe der Stützmauer darf nicht größer als die Höhe des Geländeanschnittes an der Grundstücksgrenze (vgl. "H" in nebenstehender Abb.) sein und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zu Einfriedungen (vgl. Ziff. 6.9) bleiben unberührt.
    - Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und hinterer Baugrenze zulässig und nur, soweit es für die zweckentsprechende Nutzung erforderlich ist. Im Bereich der in Aussicht genommenen Grundstücke 5,6 und 7 gilt dies für die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Grenze des Baugebietes.
    - Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 90 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

## Planzeichenerklärung

- gemäß Planzeichenerordnung 1990 (PlanZVO 90)
- Festsetzungen**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
      - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
      - 2 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)
      - GR 250 m<sup>2</sup> Grundfläche, z.B. 250 m<sup>2</sup> (§ 16 BauNVO)
      - ⓪ Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
    - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
      - ⓪ offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
      - △ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
      - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
    - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
      - Straßenverkehrsfläche
      - Straßenbegrenzungslinie
      - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
      - Verkehrsberuhigter Bereich öffentlicher Parkplatz (Einzelparkstand)
    - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
      - Fläche für Wasserversorgung
    - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
      - private Grünfläche - Gartenland -
    - Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
      - Fläche für die Landwirtschaft
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 u. Abs. 1a BauGB)
    - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - ⓪ Entwicklungsziel: Waldsaum
    - Ⓚ Entwicklungsziel: Knickschutzzone
    - ⓪ Entwicklungsziel: extensiv genutzte Mähwiese
    - Baum anpflanzen
    - Knick aufsetzen
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers (§ 92 LBO)
    - Festgelegte Geländeoberfläche in m über N.N., z.B. 18.61
  - Darstellungen ohne Normcharakter
    - ⓪ Nummer des in Aussicht genommenen Baugrundstückes, z.B. 5
    - in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
    - Flurstücksnummer, z.B. 13/9
    - vorhandene Flurstücksgrenze
    - Maßangabe in m, z.B. 3
    - Radius Wendekreis 10 m (zzgl. 1 m Freihaltezone)
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)
    - vorhandener Knick (§ 15 b LNatSchG)
    - Grenze des 30 m - Waldschuttreifens (§ 32 LWaldG)

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.05.2004. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.06.2004 bis zum 06.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.12.2005 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.04.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2005 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 11.08.2005 bis zum 12.09.2005 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 27.07.2005 bis zum 11.08.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2005 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch öffentlichen Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.  
Westensee, 03. Feb. 2006
- Der katastermäßige Bestand am 13. Juli 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Rendsburg, 27. Dez. 2005
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.  
Westensee, 03. Feb. 2006
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 07.02.2006 bis zum 02.02.2006 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.02.2006 in Kraft getreten.  
Westensee, 10. März 2006



## Satzung der Gemeinde Westensee über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Am Sandberg"

### Planzeichnung / Text

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Westensee: <b>PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER</b> Stuhlsallee 31 Tel.: 0461 / 25 481	24937 Flensburg Email: pplewa@foni.net Fax: 0461 / 26348	Bearbeitungsstand: <b>AUSFERTIGUNG</b> 12.05
--	--	--