

# SATZUNG

## **der Gemeinde Alveslohe, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.30 für das Gebiet „Südlich der Straße Am Bahnhof, nördlich der Eichen- straße und westlich der Straße Pinndiek und östlich der Bahnhofstraße“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet „Südlich der Straße Am Bahnhof, nördlich der Eichenstraße und westlich der Straße Pinndiek und östlich der Bahnhofstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### **TEIL B -TEXT-**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)**

**1.1** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe  
nicht zulässig.

**1.2** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO  
Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe,  
Nr. 5 - Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.3** In dem in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten Mischgebiet sind gem. § 1 5 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

**2.1** Die maximale Firsthöhe wird mit 11,50 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

**2.2** Die maximale Traufhöhe wird im Bereich der zweigeschossigen Bauweise mit 7,00 m festgesetzt. Im Bereich der dreigeschossigen Bauweise wird die Traufhöhe mit **9,50 m** festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

**2.3.** Die maximale Sockelhöhe wird mit 0,6 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes.

**2.4** Die Grundflächenzahl kann für die Anlage einer Terrasse um 20 m<sup>2</sup> überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

### **3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

**3.1** Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhausgrundstück beträgt 450 m<sup>2</sup>.

**3.2** Die Mindestgrundstücksgröße für ein Doppelhausgrundstück beträgt 500 qm.

**3.3** Je Wohngebäude ( Einzelhaus und Doppelhaushälfte) im Bereich des Baugebietes Ziffer 5 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Abweichung hiervon ist zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder anderer außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt.

### **4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Je Wohneinheit sind im Baugebiet Ziffer 4 und 5 zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Im Baugebiet Ziffer 3 ist je Wohneinheit ein Stellplatz anzulegen.

### **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

**5.1** Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

**5.2** Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets und des Kindergartens wird die Installation von zehn Dohlenbrutnistkästen (Dohlennisthöhlen 2CM und/oder Nr. 29 der Firma Schwegler) sowie sechs Nischenbrüternisthilfen (z.B. Halbhöhle 2H und Nischenbrüterhöhle 1N der Firma Schwegler) festgesetzt.

### **6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)**

Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3 m einhalten. **Bei Carports mit im vorderen Bereich offener Seite kann der Abstand auf 1,50 m reduziert werden.**

## **7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

**7.1** Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 50°.

**7.2** Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

**7.3** Dacheindeckungen im Bereich der Baugebiete 2,3 und 4 sind als Gründächer herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen und Wintergärten sowie Anlagen für Solarenergie.

## **8. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

8.1 Die als Anpflanzgebot festgesetzten Einzelbäume sind als einheimischer Hochstamm zu pflanzen.

8.2 Die als Erhaltungsgebot und Anpflanzgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

## **9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

### **9.1 Schutz vor Sportlärm**

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen an den lärmzugewandten Fassadenseiten vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.

### **9.2 Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Bahnhofstraße sind in den von Überschreitungen des jeweils geltenden Immissionsgrenzwertes betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:2.500

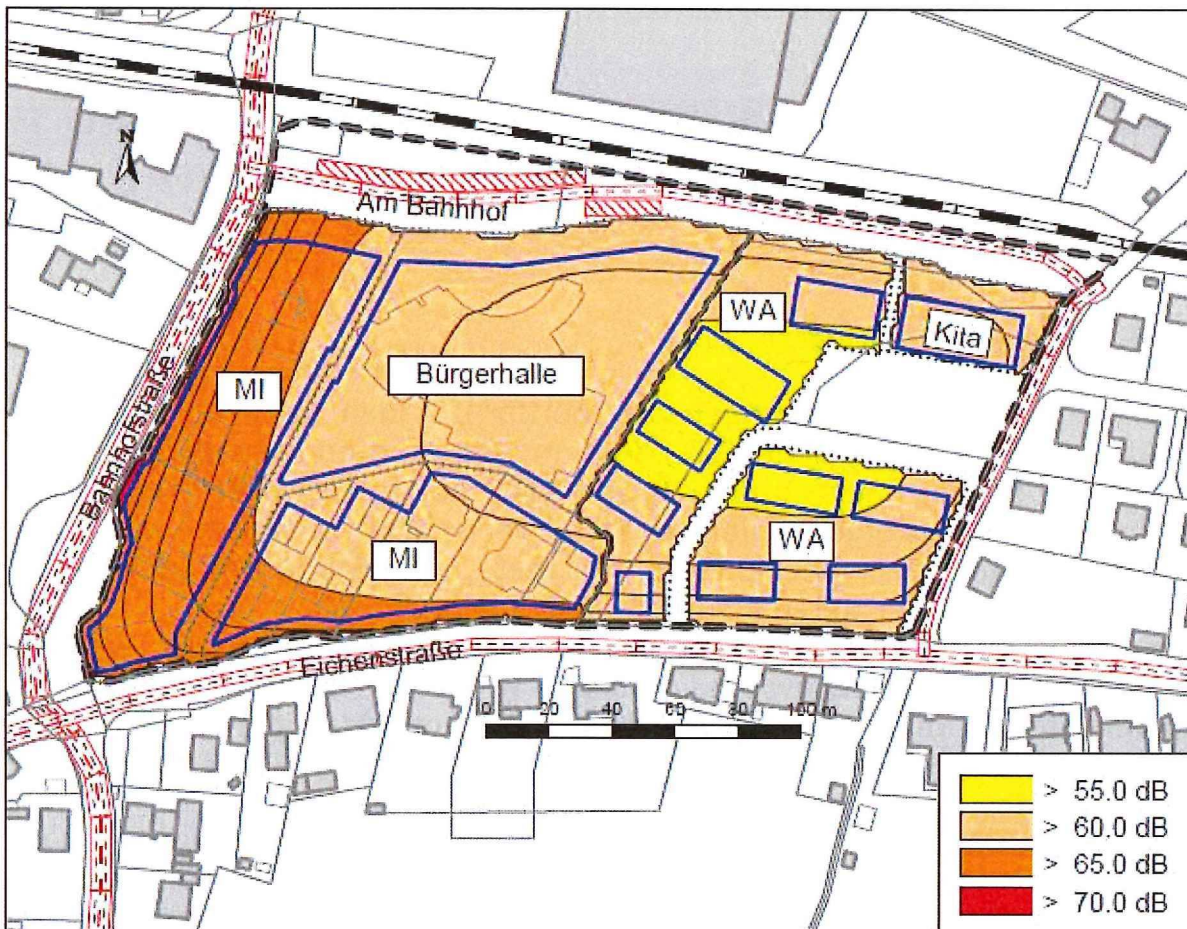
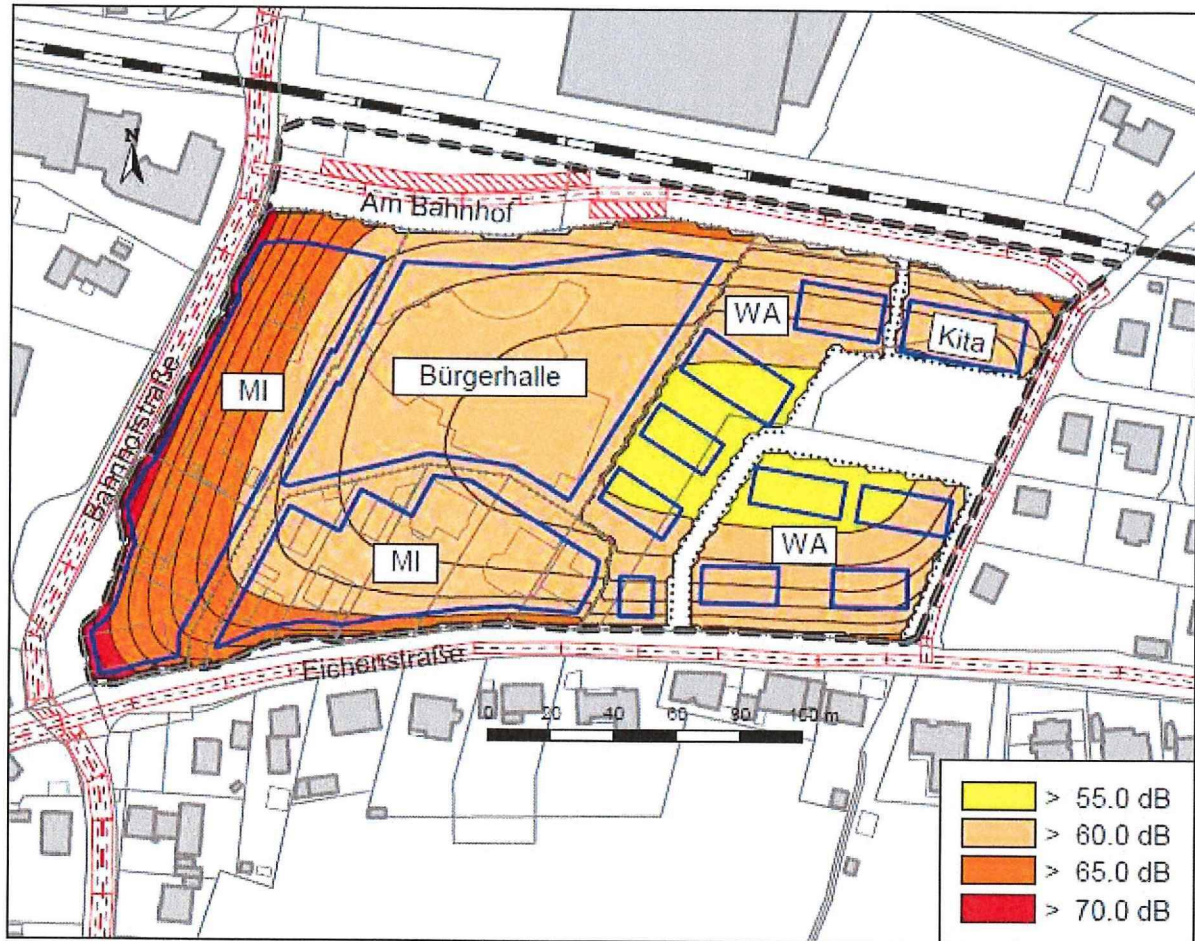


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:2.500



Gemeinde Alveslohe

(Bürgermeister)



Alveslohe, den 27.10.2021

