

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Armstedt, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.2**

### **Teil 1:**

### **„Nördlich der Straße Am Teich, nordöstlich der Dorfstraße von Einmündung der Straße Am Teich bis Grundstück Dorfstraße 57a“**

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung gem. § 10 BauGB i. V. mit § 92 Abs. 4 LBO folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Teil 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## **TEIL B – TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In dem in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Dorfgebiet " (MD) ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme des § 5 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet " (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird mit 9,00 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

Eine Abweichung von den Sätzen 1 bis 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Dorfgebiet darf ausnahmsweise bis auf 0,5 erhöht werden, wenn es sich um die betriebsnotwendige Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

Darüberhinaus ist eine zweigeschossige Bebauung ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die betriebsnotwendige Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieb handelt.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ( Vorgartenbereich ) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

### **3. Bauweise**

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### **4. Grundstücksgrößen**

Je Einzelhausgrundstück wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm festgesetzt. Dies gilt nicht für Grundstücke, die am 1.9.2002 eine Grundstücksfläche von weniger als 800 qm umfassten.

### **5. Zahl der Wohnungen.**

Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt.

Eine Abweichung von den Sätzen 1 bis 2 ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt oder das Gebäude Missstände und Mängel aufweist.

Darüberhinaus sind als Ausnahme abweichend von den Sätzen 1 bis 2 in einem am 1.9.2002 zulässigerweise vorhandenen und bislang landwirtschaftlich genutzten Gebäude bis zu insgesamt drei Wohnungen zulässig.

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

Flächen für PKW- Zufahrten und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen.

#### **7. Erhaltungsgebote ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzanpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume:                    3x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 18 cm Stammumfang  
(gemessen in 1,00 m Höhe über Terrain)

#### **8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen ( § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO )**

Flachdächer sind unzulässig. Die Mindestdachneigung muss 15 ° betragen. Ausgenommen hiervon sind Garagen oder Carports.

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am..... bestätigt, daß

- er keine Auflagen geltend macht,
- die geltend gemachten Auflagen erfüllt sind.

Gemeinde Armstedt

Armstedt, den \_\_\_\_\_