

# **SATZUNG DER GEMEINDE GESCHENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „SÜDLICH DER DORFSTRAÙE - BOLLBRÜGGE“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2001 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~25.07.2002~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich der Dorfstraße - Bollbrügge“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Wohngebäude sind maximal 1 Wohneinheiten zulässig. Außerdem ist die Errichtung einer 2. Wohnung im Obergeschoß zulässig, wenn die Größe von 70% der Hauptwohnung nicht überschritten wird. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten über die Vegetationsstreifen sind breitfugig zu pflastern. (§ 9 (1) 20 BauGB)

### **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 2. Der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßdecke, darf maximal 0,5 m betragen.
2. 3. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
2. 4. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 9,0 m betragen.

2. 5. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 6. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel- oder Walmdächer, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.
2. 7. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück, unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

### **3. Grünordnung**

3. 1. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als straßenseitige Einfriedung zu gestalten. Als Einfriedung zu den Fußwegen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern und Sichtschutzwänden anstelle der Hecke ist unzulässig. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 2. Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Schlehe, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2- bzw. 3-reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m bzw. 1,5 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite ca. 1,0 m bzw. 3,0 m, Wallsohlbreite ca. 3,0 m bzw. 6,0 m. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 3. Die gem. Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Laubbaumarten verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 4. Auf den als Knickschutzstreifen gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

### **4. Immissionsschutz ( § 9 (1) 24 BauGB)**

4. 1. Für alle Bauflächen bis auf die Flächen 11 und 12 müssen für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II und III vorgenommen werden.  
Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ / dB(A)	Raumart (dB)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches / erf.R <sub>w, res</sub>	Bürräume und ähnliches / erf.R <sub>w, res</sub>
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Geschendorf, den 27.09.2002



*Rock*  
 (Bürgermeister)