

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DEN BEREICH „BRAMSTEDTER CHAUSSEE“ IM ORTSTEIL ROTENHAHN DER GEMEINDE HÖGERSDORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.04.2002....., folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich „Bramstedter Chaussee“ im Ortsteil Rotenhahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1. Die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Gliederung des Mischgebietes: Im Mischgebiet sind Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur auf den Baugrundstücken 2 - 8 zulässig. = *Wohngebäude*
Bauliche und sonstige Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 sind nur auf den Baugrundstücken 1 und 9 zulässig. Sonstige gewerbliche Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 sind weiterhin nur auf den Bauplätzen 1 - 3 und 9 zulässig. = *Gewerbetriebe*
2. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
3. Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze (Knicks) und die auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (F = Feldgehölzanpflanzung) zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Laubbäume: Stammumfang mind. 14 - 16 cm, 3x verschulte Qualität, heimische Arten, unversiegelter Wurzelraum von mind. 12 m²
Sträucher: 2x verschulte Qualität, Höhe von 60 - 80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m, heimische Arten
Sonstige Bepflanzung (Streuobstwiese): mind. als Halbstamm, Stammumfang mind. 8 - 10 cm, Pflanzabstand ca. 9,0 m, Kern- und Steinobstsorten
(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
4. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (S = Sukzessionsfläche) ist jegliche bauliche Nutzung unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5. Im Falle der Wohnbebauung ist pro Einzelhaus maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) ist zulässig, wenn sie die Größe von 75% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet. Im Fall einer gewerblichen Nutzung ist für die Grundstücke 1 - 3 und 9 pro Betrieb maximal 1 Wohneinheit als Betriebswohnung erlaubt. Im Fall einer gewerblichen Nutzung ist für die Grundstücke 2 und 3 die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe von 75% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. Im Falle der Wohnbebauung ist pro Doppelhaushälfte auf den Grundstücken 6, 7a, 7b und 8 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
6. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
7. Passiver Lärmschutz ist entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen vorzusehen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

Tab. 1: Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Abstand (m) von der Mitte B206	straßenzugewandte und Seitenfronten	straßenabgewandte Fronten
bis 33	V	IV
33 - 65	IV	III
65 - 130	III	II

Den Lärmpegelbereichen gem. Tab. 1 sind nach DIN 4109 die in der folgenden Übersicht angegebenen Schalldämmmaße zugeordnet.

Tab. 2: Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ³⁾	erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ erfR _{w,res} dB(A)	
	Wohnräume	Bürräume ²⁾
V	45	40
IV	40	35
III	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

³⁾ Die Anforderungen an Lärmpegelbereich II sind bereits durch die Wärmeschutzbestimmungen erfüllt.

8. Die Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen erfolgt über die in der Planzeichnung mit Nummer 1 - 4 bezifferten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9 (1) 20 BauGB)
9. Auf der Fläche 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
10. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen für das Grundstück 1 bis zu 83 m und für das Grundstück 9 bis zu 65 m zulässig. (§ 9 (1) 2 BauGB)
11. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf für das Grundstück 1 maximal 11,0 m und für die Grundstücke 2 - 9 maximal 9,0 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)
12. Im Falle der Wohnbebauung hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 850 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 500 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
13. Auf den als Knickschutzstreifen (KS) gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

Hinweis:

Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

Ausgefertigt:

Gemeinde Högersdorf

Högersdorf, den 15.05.2002




(Bürgermeister)