

Satzung

der Gemeinde Nahe über den Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet „Östlich der B 432, südlich der Straße „Torfredder“

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 11.08.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, 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, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für alle Baugrundstücke ausgeschlossen.

2. Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2, 18 und 20 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 8,50 m betragen. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnitts.

Abweichend von der in der Planzeichnung - Teil A - festgesetzten Eingeschossigkeit ist ein zweites Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn eine Firsthöhe von 8,00 m und eine Dachneigung von 28° nicht überschritten werden.

3. Bauweise - Hausform - Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise sind auch Reihenhäuser zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 500 m², für Doppelhäuser auf 700 m² und für Reihenhäuser auf 250 m² festgesetzt.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden auf den Baugrundstücken 15 bis 21 ist die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen auf einer der B 432 abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind. Ist die Anordnung von solchen Fenstern auf der der B 432 zugewendeten westlichen Gebäudeseite unvermeidbar, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, die nach DIN 4109 den Anforderungen an den Lärmpegelbereich II entsprechen. Im Baugenehmigungs- oder anzeigeverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

Dächer sind nur als Sattel- Walm- oder Pultdächer zulässig. Ausnahmsweise sind auch Grasdächer zulässig.

Holzhäuser sind zulässig, jedoch nicht in einer Ausführung mit Rundstämmen.

Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen sind bauliche und sonstige Anlagen aller Art unzulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.08.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Itzstedt, 09.11.2005
Ort, Datum

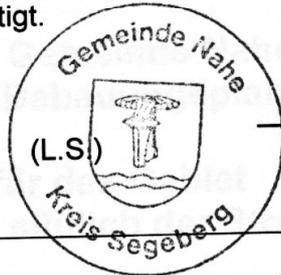


AMT ITZSTEDT
Der Amtsvorsteher

[Handwritten Signature]

2. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Itzstedt, 17. Nov. 2005
Ort, Datum



O. Pöpen
Bürgermeister

3. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. ~~273/180~~ am ~~22.11.2005~~... ortsüblich bekanntgemacht 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 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ~~23.11.2005~~... in Kraft getreten.

Itzstedt 4. Nov. 2005
Ort, Datum



AMT ITZSTEDT
Der Amtsvorsteher

Bros