

Satzung der Gemeinde Nahe über den

Bebauungsplan Nr. 20

für das Gebiet

**„ Östlich der B 432, nördlich des Gestüts,
südlich der Straße 'Im Siek' (Itzstedt)“**

Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 18.8.1997 (BGBl I S. 2081) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschluß durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, 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 Vollgeschosß ausnahmsweise zulässig, wenn eine Firsthöhe von 8,00 Meter 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. Doppelhäuser sind mit ihrer Längsachse (Firstrichtung) parallel zur Längsachse der Erschließungsstraße auszurichten.

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

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird sowohl für Einzel- als auch für Doppelhäuser mit 20m festgesetzt.

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

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

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

Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit roter, rotbrauner oder anthrazitharbener Eindeckung zulässig.

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

7. 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. Carports sind mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn) mit einer Pflanzdichte von 3 Pflanzen je lfd. Meter oder als Holzzaun in brauner Farbe zulässig.

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind, sofern der hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, auf den Lärmpegelbereich II abgestimmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer an folgenden Fassaden vorzusehen:

Baugrundstück 1: Südwest-, Nordwest- und Nordostfassade
Baugrundstücke 2-4: Südwest und Nordwestfassade

Die Maßnahmen sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigung oder -anzeige ist die Eignung der gewählten Maßnahme nachzuweisen.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Ort, Datum L.S. _____
Bürgermeister

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

Ort, Datum L.S. _____
Bürgermeister

3. Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 20 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ / durch Abdruck in der _____ / den _____ am _____ 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 in Kraft getreten.

Ort, Datum L.S. _____
Bürgermeister