

SATZUNG

der Gemeinde Neversdorf, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet

**“Dörpschün – westlich und östlich der Dörpschün, Hauptstraße 68 bis 74
einschließlich“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Dörpschün – westlich und östlich der Dörpschün, Hauptstraße 68 bis 74 einschließlich“, 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 (6) BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MD-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Nutzungen des § 5 (2) Nr. 8 – Gartenbaubetriebe und Nr. 9 – Tankstellen sowie die Ausnahmen des § 5 Abs.3 BauNVO – Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Nutzungen des § 6 (2) Nr. 6 – Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 – Vergnügungsstätten sowie die Ausnahmen des § 6 Abs.3 BauNVO – Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauGB ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit maximal 8,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

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

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 650 qm festgesetzt.

5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Die Sockelhöhe wird mit maximal 0,60 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege.

6.2 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 25% der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.

6.3 Dacheindeckungen sind in rot, braun oder anthrazit herzustellen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Bei Nebenanlagen, Garagen und Carports sind Gründächer zulässig.

6.4 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

6.6 Staffelgeschosse sind unzulässig.

6.7 Holzblockbohlenhäuser sind unzulässig.

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

7.1 Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des DWA Regelwerkes örtlich zu versickern. Ausnahmsweise kann von einer Versickerung abgesehen werden, wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist.

7.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang ist auf dem Grundstück ein Ersatz zu pflanzen.

7.4 Innerhalb des Knickschutzstreifens ist die Errichtung genehmigungspflichtiger und genehmigungsfreier baulicher und sonstiger Anlagen unzulässig.