

SATZUNG

der Gemeinde Rohlstorf, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet: „Westlich der Seestraße im Ortsteil Warder“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **25. April 2002** gem. § 10 BauGB i. V. mit § 92 Abs. 4 LBO folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet „Westlich der Seestraße im Ortsteil Warder“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist pro Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese im Dachgeschoß errichtet wird und nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt. (§ 31 Abs. 1 BauGB)

1.3 Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der neuen Erschließungsstraße und der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze sind bauliche Maßnahmen jeglicher Art unzulässig.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 650 qm festgesetzt.

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

3.1 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der ATV A 138 örtlich zu versickern.

3.2 Im Bereich des festgesetzten Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

4. Anpflanzungsgebote und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB)

4.1 Der festgesetzte Knick, ist mit einer Breite von 3,00 m herzustellen . Er ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m mit Pflanzen des Schlehen – Hasel Knicks und einer Mindestanpflanzhöhe von 60 cm zu bepflanzen.

4.2 Als Abgrenzung zur freien Landschaft hin, ist im Bereich der Grundstücke 3(teilweise), 4 und 5 eine 1,00 m breite Hecke mit heimischen Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von 1,00 m zu pflanzen.

4.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind 13 hochstämmige Einzelbäume als einheimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.

4.3 Die zur Erhaltung bzw. als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzanpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Sträucher: 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 60 cm.

Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 14 cm Stammumfang

**5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4
BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)**

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

5.2 Garagen sind in gleicher Farbe wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig.

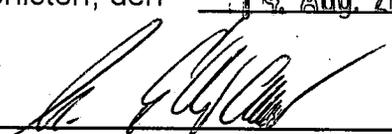
Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.

5.3 Die Firsthöhe darf eine Höhe von maximal 9,50 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten.

Gemeinde Rohlstorf



Rohlstorf, den 14. Aug. 2002


Bürgermeister/ Amtsvorsteher