

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - Bauabschnitt 1 - für das Gebiet „WURTH, ZWISCHEN DEN STRAßEN HAUPTSTRAßE; ZUR TRAVE UND HAMDORFER WEG“ DER GEMEINDE SCHACKENDORF**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~20.02.2001~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wurth, zwischen den Straßen Hauptstraße, Zur Trave und Hamdorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B Text**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, wenn für die 2. Wohneinheit die Größe von 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird, pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)

### **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 2. Der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßdecke, darf maximal 0,5 m betragen.
2. 3. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
2. 4. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 9,0 m betragen.
2. 5. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdach mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 6. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Neben Sattel- oder Walmdächer, die auch eine geringere Dachneigung als 35° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe

wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

2. 7. Die Errichtung von Holzhäusern ist nur auf den Grundstücken 37, 42, 43 und 44 zulässig.

### 3. Grünordnung

3. 1. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als straßenseitige Einfriedung zu gestalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 2. Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Hainbuche, Weißdorn und Feldahorn in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 3. Die gemäß Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Laubbaumarten verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neuanpflanzungen muß mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 4. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind pro 1 m<sup>2</sup> Gehölze heimischer Arten mindestens gemäß Textziffer 3. 2. als 1,0 bis 1,5 m hohe Sträucher fachgerecht zu pflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 5. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenversiegelungen im Kronentraufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume unzulässig. (§ 9 (1) 25a BauGB)
3. 6. Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen am Ende der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Bereich der Grundstücke 29, 30, 37, 42, 43 und 44 dienen als Rückstoßmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes (§ 9 (1) 20 BauGB)
3. 7. Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
3. 8. Als Einfriedung zu den Fußwegen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecken ist unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Schackendorf, den 23.04.2001.....

Siegel



.....  
Bürgermeister