

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Schmalfeld, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.14 für das Gebiet „Südlich des Mühlenweges“**

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            folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet „Südlich des Mühlenweges“ , 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 + 2 BauGB )**

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO  
Nr.4 Gartenbaubetriebe  
Nr.5 Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 600 qm festgesetzt. Die einer Doppelhaushälfte mit 400 qm.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB )**

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

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

- 4.1 Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 4.2 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. ( § 31 (1) BauGB )
- 4.3 Im Bereich des festgesetzten Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

#### **5. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

- 5.1 Entlang der südlichen Abgrenzung zur freien Landschaft und die zur Gliederung des Baugebietes festgesetzten Anpflanzungen (Breite = 3,00 m/5,00 m) sind zweireihig/dreireihig mit Gehölzen der Schlehen -Hasel- Knick Gesellschaft anzulegen.
- 5.2 Die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

#### **5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

Bezugspunkt ist

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

**6. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen ( § 9 Abs.4 BauGB  
i.V.m. § 84 LBO )**

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

6.2 Die Traufhöhe wird mit maximal 5,00 m (gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens) festgesetzt.

6.3 Zulässig sind Sattel- Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis zu 50 Grad.

Gemeinde Schmalfeld

Schmalfeld , den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)