

Satzung der Gemeinde Seedorf über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet nördlich der Bebauung „Up´n Pott“, Flurstück 120/7, Flur 4 .

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) vom 10.01.2000 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____, folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet nördlich der Bebauung „Up´n Pott“, Flurstück 120/7, Flur 4, 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)

1.1 In dem in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA-Gebiet) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem in der Planzeichnung – Teil A – festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die Grundstücke Nr. 1 und 4 ist die Errichtung von Nebenanlagen und solchen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind sowie Flächen für Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. 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 BauNVO).

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.

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

Je Einzelhaus muss die Grundstücksgröße mindestens 650 m² betragen.

5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Je Einzelhaus ist höchstens eine Wohnung zulässig.

Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn ihre Wohnfläche nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung umfasst.

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

6.1 Flachdächer sind unzulässig. Zur Dacheindeckung sind braune, rote, braunrote bzw. anthrazitfarbene Pfannen zu verwenden.

6.2 Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Wohnbaukörper herzustellen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind auch Holzkonstruktionen zulässig.

6.3 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Verblendmauerwerk oder als Holzfassade auszuführen. Hierbei sind bei einer Ausführung in Verblendmauerwerk rote und rotbraune Verblender zu verwenden. Die Holzfassade ist naturfarbend herzustellen.

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

Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Stellplätze und ihre Zufahrten, befestigte Gartenwege, Hauszugänge, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzten Flächen und sonstige Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Form zu befestigen.

7.2 Im Bereich des Knickschutzstreifens (K) sind, gemessen vom äußeren Rand des Knickfußes, bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1-3 LBO sowie Bodenabträge und Bodenaufträge unzulässig.

7.3 Die 3,00 m breiten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zweireihig und mit einem Pflanzabstand von 1,00 m mit Gehölzen der Schlehe-Hasel- Knick- Gesellschaft zu bepflanzen.

Die Satzung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Seedorf,

Seedorf, den _____

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Seedorf zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ (vom _____ bis zum _____) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Seedorf

Seedorf, den _____

Bürgermeister