

# SATZUNG DER GEMEINDE TODESFELDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET „SÜDLICH DES KÜKELSER WEGES“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Südlich des Kükelser Weges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil B Text

### 1. Allgemeines

1. 1. Im Bereich der Grundstücke 8 - 13 sind ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig. Die übrigen Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) ist zulässig, wenn diese im Dachgeschoß errichtet wird und die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. § 9 (3) BauGB)
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 6. Bei gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 sowie § 4 (3) Nr. 2. BauNVO zulässigen Betriebsgebäude auf den Grundstücken 8 - 13 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.
1. 7. Innerhalb der festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück, nicht zulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

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

2. 1. Die Firsthöhe der bauliche Anlagen darf maximal 8,5 m, bezogen auf die natürliche mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes, betragen.
2. 2. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,6 m über dem höchsten Punkt der natürlichen mittleren Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Für Betriebsgebäude ist eine Dachneigung von 15 - 45° zulässig.
2. 4. 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- und Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

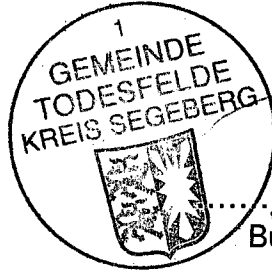
## **3. Grünordnung**

3. 1. Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der bestehenden Knicks sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2, und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
3. 2. Bei den zu pflanzenden Bäumen im Straßenraum sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.  
Die Bäume im Straßenraum sowie Bepflanzungen auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.  
Der unversiegelte Wurzelbereich der Baumneupflanzungen muß mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen und ist gegen ein Überfahren zu sichern. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 3. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 1) ist extensiv zu nutzen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
3. 4. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 2) ist der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Todesfelde, den 27.02.2003

Siegel



.....  
Bürgermeister