

# Satzung

## **der Stadt Wahlstedt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1**

**für das Gebiet nördlich des Hasseskamps, östlich der Dorfstrasse und westlich der Siedlung Bergkoppel**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_, folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet: „für das Gebiet nördlich des Hasseskamps, östlich der Dorfstrasse und westlich der Siedlung Bergkoppel“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### **Text (Teil B)**

Für den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO ist die bestimmte Art der Nutzung „Nicht störende Handwerksbetriebe“ nur als Ausnahme zulässig.

#### **2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnitts.

2.2 Auf dem vorderen Grundstücksteil kann max. 1 Einzelhaus mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 150 m<sup>2</sup> und 1 Einzelhaus auf dem hinteren Grundstücksteil mit einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> errichtet werden.

#### **3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)**

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

#### **4. Zufahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Nr. 20 BauGB)**

Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind in mind. 3,25 m Breite herzustellen.

#### **5. Bauweise - Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### **6. Mindestgrundstücksgröße**

Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### **7. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In dem Baugebiet sind maximal 2 Carports oder Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO pro Grundstück zulässig.

Innerhalb der Vorgartenfläche (zwischen vorderer Baugrenze, deren geradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen ist zu erhalten.

#### **8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)**

8.1 Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Satteldach mit Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung der auf den hinteren Grundstücksteilen (2. Bauflucht) liegenden Hauptgebäude wird mit 35° - 45° festgesetzt. Für die restlichen Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 45° ± 5° festgesetzt. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit maximal 3,50 m Breite (Außenmaß) zulässig. Die Dächer entweder mit rotbraunen oder anthraziten Pfannen oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen.

8.2 Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis zu 0,90 m Höhe gesetzt werden.

#### **HINWEIS:**

Lt. B-Plan Nr.1 / 2. Änderung sind in den Erschließungsstraßen an den angegebenen Stellen Laubbäume 1. und 2. Ordnung mit einer Mindestqualität von 3 x verpflanzten Hochstämmen mit 14 – 16 cm Stammdurchmesser zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine der folgenden Arten ist zu pflanzen:

Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) oder Spitzahorn (*Acer platanoides*),

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom.....bis zum...../ durch Abdruck in der..... / den..... am ..... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am..... durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, am ..... in der ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

L.S.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

L.S.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

9. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ /durch Abdruck in der \_\_\_\_\_ /den \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht 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) ist ebenfalls hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

L.S.

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister