

# **SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF I ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS GEBIET – TEILGELTUNGSBEREICH 1 - „HAVIGHORSTER STRASSE, ÖSTLICH UND WESTLICH DER BAHNANLAGEN, AM ÖSTLICHEN ORTSAUSGANG WAKENDORF I“, TEILGELTUNGSBEREICH 2 „AM GRENZGRABEN“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - Teilbereich 1 - „Havighorster Straße, östlich und westlich der Bahnanlagen, am östlichen Ortsausgang Wakendorf I“, Teilgeltungsbereich 2 „Am Grenzgraben“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B Text**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO und § 8 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)

1. 2. Im Mischgebiet hat die Grundstücksgröße pro Wohngebäude mindestens 600 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)

Im Falle einer Wohnbebauung ist pro Wohngebäude 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. 3. Für das Gewerbegebiet (GE 2) wird ein flächendeckender Schalleistungspegel von 60 dB(A) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche am Tage und 45 dB(A) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in der Nacht festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen sowie

1. 4. Bepflanzungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück, nicht zulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die geplanten Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und

1. 5. Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

### **2. Gestaltung**

### **Mischgebiet**

2. 1. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 8,5 m, bezogen auf die natürliche mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes, betragen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

2. 2. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 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.

### **Gewerbegebiet**

2. 5. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 9,0 m, bezogen auf die natürliche mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes, betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

2. 6. Bei der Gestaltung der Außenwände der baulichen Anlagen sind keine grellen bzw. reflektierenden Farben und Materialien zu verwenden.

### **3. Grünordnung**

3. 1. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang des bestehenden Knicks 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 die Bepflanzungen auf den 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. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilgeltungsbereich 1) sind Obstgehölze als Hochstamm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 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 Wakendorf I, den .....

Siegel

.....  
Bürgermeister