

**SATZUNG DER GEMEINDE WAKENDORF II
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „HENSTEDTER STRASSE“
1. ÄNDERUNG
FÜR DEN BEREICH „GELÄNDE AM EHEMALIGEN
SPORTPLATZ“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. S.-H. S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.03.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Henstedter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1. Allgemeines

1. 1. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sowie § 6 (3) und (2) 7 und 8 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (5), (6) BauNVO)
1. 2. Für die Grundstücke 25 a bis 30 b hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 500 m² zu betragen. Für die Grundstücke 22 und 23 hat die Mindestgrundstücksgröße 600 m² zu betragen.
(§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Auf den Grundstücken 22 und 23 sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
Auf den Grundstücken 25 a bis 30 b ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) ist zulässig, wenn diese die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet.
(§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. § 31 BauGB)
1. 4. Auf den Grundstücken 25 a bis 30 b darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen maximal 9,0 m bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
1. 5. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 6. 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)

1. 7. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 8. Das Grundstück 30 a ist über die Planstraße „A“ an die öffentlichen Verkehrsflächen anzubinden. (§ 9 (1) 11 BauGB)

2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB) für die Grundstücke 25 a bis 30 b (siehe Skizze Anlage Text)

2. 1. Der Erdgeschossrohfußboden (Sockelhöhe) darf eine Höhe von maximal 0,3 m zur Bergseite hin nicht überschreiten.
2. 2. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf maximal 3,5 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 4. Die Errichtung von Holzhäusern ist unzulässig.

3. Grünordnung

3. 1. Bei den zu pflanzenden Bäumen im Straßenraum sowie bei der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.
Die Bäume im Straßenraum sowie Bepflanzungen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
Bei deren Abgang sind bisherige Pflanzungen durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
Der unversiegelte Wurzelbereich der Baumneupflanzungen muss mindestens 5 m² betragen und ist gegen ein Überfahren zu sichern.
(§ 9 (1) 25 BauGB)

4. Immissionsschutz § 9 (1) 24 BauGB

4. 1. Zum Schutz der Bauflächen vor Lärmimmissionen ist zwischen dem gewerblichen Betrieb im nördlichen Bereich des Neubaugebietes und dem Neubaugebiet eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand, bezogen auf die mittlere Geländehöhe, zu errichten.
Die Höhe der lückenlos auszuführenden Wand muss eine durchgehende Verbindung zum Erdreich aufweisen.
Das Flächengewicht darf den Wert von 40 kg/m² nicht unterschreiten.

Die Nordseite der Wand ist hochabsorbierend (Reflexionsverlust mindestens 8 dB) auszuführen.

4. 2. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen aus Verkehr- und Gewerbelärm werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, dargestellt (siehe Planzeichnung). In den Lärmpegelbereichen III und IV sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muss den Anforderungen des entsprechenden Lärmpegelbereiches genügen.
4. 3. Auf Grundstück 25 a ist auf der Nordseite im Dachgeschoss die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen unzulässig.

Ausgefertigt:

Gemeinde Wakendorf II, den 11. April 2006

Siegel

.....gez. H.-H. Schütt.....
Bürgermeister

- ANLAGE ZUM TEXT -

1. Änderung B-Plan Nr.5 Gemeinde Wakendorf II

