

SATZUNG

der Gemeinde Weddelbrook, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.7 für das Gebiet „Östlich der Heidmoorer Straße, nördlich Ob de Braak“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.08.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Östlich der Heidmoorer Straße, nördlich Ob de Braak“, 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, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO

Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens . Der feste Bezugspunkt OKFF für die baulichen Anlagen wird mit 30,0 cm über dem mittleren gewachsenen Gelände festgelegt.

2.2 Die maximale Traufhöhe wird mit 6,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

2.3. Die maximale Sockelhöhe (Oberkante Fußboden Erdgeschoß) wird mit 0,6 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des zugehörigen Straßenabschnittes.

2.4 Die Grundflächenzahl kann für die Anlage einer Terrasse ausnahmsweise um 30 m² überschritten werden. (§ 31(1) BauGB) § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Wohngebäude beträgt 500 m².

3.2 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

5.1 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

5.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des DWA Regelwerkes örtlich zu versickern.

5.4 Im Bereich des festgesetzten Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung bis zu 50°.

7.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

7.3 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

7.4 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

7.5 Für die Grundstücke 14,13,12,10 und 1 gilt, dass Fassaden mit Verblendklinker in den Farben sand-rot- rotbraun herzustellen sind.

7.6 Für die Grundstücke 2- 9 und 11 gilt, dass im Falle eines Verputzmauerwerkes diese in den Farben weiß bis Sandfarben zu verputzen sind. Holzfassaden sind generell ausgeschlossen.

7.7 Im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wird die Drempehöhe im Rohbau mit maximal 0,90 m festgesetzt.

7.8 Im gesamten Planbereich sind nur lebende Einfriedigungen (z. B. Hecken) und offene Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzaun) erlaubt. Unzulässig sind Sichtschutzanlagen (z. B. Sichtschutzzäune aus Holz, Stein oder Kunststoff).

8. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

8.1 Die als Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

Gemeinde Weddelbrook

Weddelbrook, den _____



(Bürgermeister)