

**SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBORN ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
FÜR DAS GEBIET „WESTLICH DER GEMEINDESTRASSE
STEINDAMM SOWIE SÜDLICH DER SEGEBERGER STRASSE“**

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 20.11.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „westlich der Gemeindestraße Steindamm sowie südlich der Segeberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1. Allgemeines

1. 1. Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. § 9 (3) BauGB)
1. 2. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 3. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 4. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 11,0 m betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB i. Vbg. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

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

2. 1. Der Erdgeschoßrohfußboden darf maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche des Gebäudes liegen.
2. 2. entfällt
2. 3. Die Drenpelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßdecke, darf maximal 0,50 m betragen.
2. 4. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, darf maximal 3,50

m betragen.

2. 5. Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von $50 - 70^\circ$ zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
2. 6. 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-, Walm- und Krüppelwalmdächern, die auch eine geringere Dachneigung als 50° aufweisen dürfen, sind bei Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig. Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.
2. 7. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedigungen zur Straße beträgt 1,20 m.

3. Grünordnung

3. 1. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen über 0,70 m bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
3. 2. Die Vorgartenbereiche sind ausschließlich mit Laubhecken als straßenseitige Einfriedigung zu gestalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)

4. Lärmschutz

4. 1. Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) sind im Bereich der straßenabgewandten (bezogen auf die Segeberger Straße – B 206) Gebäudeseiten anzuordnen.
Die Gebäudegrundrisse sind so zu gestalten, dass Fenster und Außentüren von Schlafräumen zu Gebäudeseiten orientiert werden, für die maximal Lärmpegelbereich III gilt. Wenn das in Ausnahmefällen nicht möglich ist, ist eine ausreichende – direkte oder indirekte – Lüftung zu den straßenabgewandten Gebäudeseiten hin sicherzustellen.
Ergänzend sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 erforderlich (siehe Planzeichnung)

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile (dB)	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 – 70	40	35
III	61 – 65	35	30

HINWEIS: Im Geltungsbereich des B-Planes bedarf die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung durch die Gemeinde. (§ 19 (1) BauGB)

Ausgefertigt:

Wittenborn, den 11.12.2003

Siegel

