

# **SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS GEBIET „SÜDLICH DER SEESTRAßE, ÖSTLICH DES KÜKELSER WEGES“**

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 09.12.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Südlich der Seestraße, östlich des Kükelser Weges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B Text**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO und § 5 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
1. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 600 m<sup>2</sup>, pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m<sup>2</sup> zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Außerdem ist die Errichtung einer 2. Wohnung im Obergeschoß zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. § 9 (3) BauGB)
1. 4. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 5. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

2. 1. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf höchstens 0,3 m betragen.
2. 2. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 9,0 m betragen.
2. 3. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

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. Sattel- und Walmdächer bei Garagen und Carports dürfen eine maximale Dachneigung von 28° nicht überschreiten. Flachdächer sind zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

### 3. Grünordnung

3. 1. Im Bereich der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Bereiche (Knickschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2, und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
3. 2. Auf der sich an der südlichen Plangebietsgrenze befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein ebenerdiger Feldgehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Arten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 20 BauGB)
3. 3. entfällt
3. 4. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die bestehenden sowie die neu zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> freizuhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 5. Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich Laubhecken oder Feldsteinmauern zulässig. (§ 9 (1) 25 BauGB)
3. 6. Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Bereich (Teilgeltungsbereich 2) ist extensiv zu nutzen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ausgefertigt:

Wittenborn, den 24.03.2003

Siegel



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister