

Satzung

der Stadt Wahlstedt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Elmhorst/Rüßweg -

für das Gebiet nördlich des Hasselkamps, östlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Bergkoppel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.06.2003, folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Elmhorst/Rüßweg - für das Gebiet nördlich des Hasselkamps, östlich der Dorfstraße und westlich der Siedlung Bergkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Text (Teil B)

Für den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO ist die bestimmte Art der Nutzung „Nicht störende Handwerksbetriebe“ nur als Ausnahme zulässig.

2. Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnitts.

2.2 Auf dem vorderen Grundstücksteil kann max. 1 Einzelhaus mit einer maximalen Grundfläche (GR) von 150 m² und 1 Einzelhaus auf dem hinteren Grundstücksteil mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² errichtet werden.

3. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 31 Abs. 1 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist je Einzelhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

4. Zufahrten zu den Grundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Nr. 20 BauGB)

Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind in mind. 3,25 m Breite herzustellen.

5. Bauweise - Hausform (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

6. Mindestgrundstücksgröße

Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² erforderlich.

7. Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem Baugebiet sind maximal 2 Carports oder Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO pro Grundstück zulässig.

Innerhalb der Vorgartenfläche (zwischen vorderer Baugrenze, deren geradliniger Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie) ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenflächen ist zu erhalten.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Abs. 4 LBO)

8.1 Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Walmdach oder Satteldach mit Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung der auf den hinteren Grundstücksteilen (2. Bauflucht) liegenden Hauptgebäude wird mit 35° - 45° festgesetzt. Für die restlichen Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 45° ± 5° festgesetzt. Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit maximal 3,50 m Breite (Außenmaß) zulässig. Die Dächer entweder mit rotbraunen oder anthraziten Pfannen oder Dachsteinen einzudecken oder als Gründächer anzulegen.

8.2 Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich eine Hecke zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun bis zu 0,90 m Höhe gesetzt werden.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.05.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung/Lübecker Nachrichten am 21./22.06.2002 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 21.11.2002 durchgeführt worden.