

ENTWURF
§§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. 13 b BauGB
Beschluss GV 13.03.2018

SATZUNG
der Gemeinde Fahrenkrug, Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 8, 1. Änderung und Ergänzung
für das Gebiet
“Flächen nördlich angrenzend an das Grundstück Raiffeisenplatz 7
und westlich angrenzend an das Baugebiet Mariahöh“

TEIL B -TEXT-

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

Die maximale Firsthöhe beträgt 9 m. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bei ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, erhöht um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird als offen (mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.
Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist eine (1) Wohneinheit zulässig.

5. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 600 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

7.1 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit herzustellen.. Dies gilt nicht für Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Gründächer sind zulässig

7.2 Zulässig sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports zulässig.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Material und Aufbau anzulegen.

8.2 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 2 m breiter Streifen mit Laubgehölzen der Qualität Heister, 2 x verschult mit Ballen, Mindesthöhe bei Pflanzung 2,00 m, anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In Abhängigkeit vom Bodengutachten:

8.3 Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweise

Artenschutz

Die Fällung von Gehölzen ist gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02 zulässig.

Vor Fällung der Eiche und vor Abriss der Gebäude sind diese von einer fachkundigen Person auf das Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Sofern Arten nachgewiesen sind, wird eine Abstimmung mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Die Arbeiten sind bis zur Klärung der Zulässigkeit einzustellen.