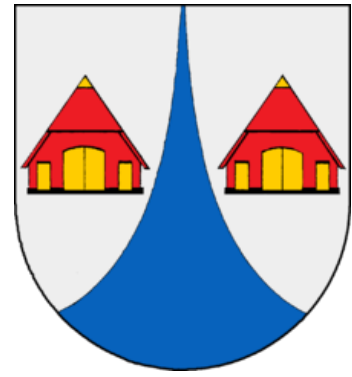




Gemeinde Negernbötel

Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet

“OT Hamdorf, Fläche westlich der Kieler Straße (K 44),
östlich der Straße Am Forst und nördlich der Dorfstraße
(K 91)“

Text

ENTWURF, Mai 2019

TEIL B -TEXT-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 Abs. 2 und 3, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

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

Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,

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

nicht zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Die Firsthöhe wird mit maximal 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes. Für die über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke ist der Bezugspunkt die Oberkante des Stichweges im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes.

2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aus aufgehender Wand und Dachhaut) wird mit 4,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

2.3 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes nicht übersteigen.

3. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Es sind nur Einzelhäuser mit max. 1 Wohneinheit zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für eine Wohneinheit beträgt für die Grundstücke 1 bis 10 750 m², für die Grundstücke 11 bis 15 700 m².

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

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen der Grundstücke, die direkt an die öffentliche Erschließungsstraße angrenzen, müssen zu dieser einem Abstand von mind. 3 m einhalten.

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

Je Wohneinheit sind 3 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

7.1 Die Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreier), Versiegelung oder Abgrabung freizuhalten.

7.2 Vollversiegelnde Materialien (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung) für Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen sind unzulässig.

7.3 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.

7.4 Das Oberflächenwasser ist über Mulden auf den Baugrundstücken zu versickern.

7.5 Während der Bauphase ist durch die Aufstellung eines Bauzaunes ein Befahren der Knickschutzstreifen oder ein Ablagern von Baumaterialien in diesem Bereich zu verhindern.

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

8.1 Ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes Geschoss oberhalb des zulässigen Vollgeschosses ist unzulässig („Staffelgeschoss“).

8.2 Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Wintergärten, Loggien und Terrassendächer.

8.3 Hochglänzende Dachpfannen sind unzulässig. Engobierte Dachpfannen sind zugelassen.

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