

ENTWURF
zur Beteiligung nach § 4 Abs.2 und
zur öff. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

SATZUNG
der Gemeinde Seedorf, Kreis Segeberg
Bebauungsplan Nr. 7
für das Gebiet

**“OT Schlamersdorf, Flächen nördlich der Schulstraße und westlich angrenzend
an das Grundstück Schulstraße 1 (Grundschule) sowie das Grundstück
Schulstraße 3 (Kindergarten)“**

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)

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßenmitte im Bereich des jeweiligen Baugrundstückes. Bei abfallendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite. Bei ansteigendem Gelände ist der Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte, erhöht um das Maß des natürlichen Anstiegs zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 800 m², für eine Doppelhaushälfte 500 m².

Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist 1 (eine) Wohneinheit zulässig.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

6.1 Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher, auch genehmigungsfreier Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten.

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

6.3 Für die Gehölzpflanzungen sind Laubgehölze in der Qualität Heister, 2 x verschult, mit Ballen zu verwenden.

6.4 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit geschwungener Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen herzustellen.

6.5 Pro Wohneinheit ist ein Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm, 2 x verschult, mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm, auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

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

7.1 Die Höhe der Einfriedigungen zur Straße wird mit maximal 1,20 m festgesetzt.

7.2 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb der zulässigen 2 Vollgeschosse sind unzulässig. Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

7.3 Hochglänzende Dachpfannenoberflächen sind unzulässig.

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

7.5 Zulässig sind nur Sattel-, Pult- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 50°. Geringere Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Carports zulässig.

7.6 Holzfassaden sind zulässig. Hiervon ausgenommen sind Blockbohlenhäuser aus ganzen Stämmen oder Fassaden in Blockbohlenhausoptik.