

SATZUNG

der Gemeinde Hartenholm, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.16 für das Gebiet „Nördlich der Fuhlenrüber Straße und östlich des Weider Weges“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorvertretung vom 22.05.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet „Nördlich der Fuhlenrüber Straße und östlich des Weider Weges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B -TEXT-

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe Nr. 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist die Höhe der mittleren Fahrbahnachse der Erschließungsstraße auf Höhe der mittleren straßenzugewandten Gebäudeseite.

2.2 Die maximale Traufhöhe wird im Bereich der zweigeschossigen Bebauung mit 6,00 m und im Bereich der eingeschossigen Bebauung mit 3,50 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens.

2.3 Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise (§ 31 (1) BauGB) für die Anlage

einer Terrasse um 30 m² überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

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

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Wohngebäude (Einzelhaus) beträgt 650 m². Für eine Doppelhaushälfte muss die Mindestgrundstücksgröße 450 m² betragen.

3.2 Je vollständige 450 qm Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

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

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

5.1 Je Wohneinheit ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

5.3 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig.

5.4 Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des DWA Regelwerkes örtlich zu versickern.

5.5 Im Bereich des festgesetzten Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

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

Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3 m einhalten.

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

7.1 Zulässig sind Sattel-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 50°.

- 7.2** Abweichende Dachneigungen sind bei Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
- 7.3** Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- 7.4** Hochglänzende Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.
- 7.5** Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.
- 8.** Einfriedigungen sind als lebende Hecken mit einer maximalen Wuchshöhe von 1,20 m vorzunehmen. Eine Integration mit einem Zaun ist generell zulässig. Festsetzungen bzgl. Verbrennungs- und Verwendungsverbote, erneuerbare Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) und lit. b BauGB)

8.1 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

8.2 Auf den Dächern im Plangebiet sind Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von mindestens 30 % der Dachfläche zu errichten.

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

9.1 In einem Abstand von 34,00 m zur Straßenmitte der Fuhlenrüber Straße sind zum Schutz der Nachtruhe bei Um- Neu und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 erfüllt werden. Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Auf die festgesetzten Geh-, -Fahr- und Leitungsrechte kann verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

10.2 Im Bereich des Waldschutzstreifens sind hochbauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Gemeinde Hartenholm, den 02.09.2024



A. Strode
(Strate)
Bürgermeister