

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „KLINT“ DER GEMEINDE HEIDMÜHLEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom.....6.4.2004... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Klint“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text:

1. Allgemeines

1. 1. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 2. Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 3. Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedigungen sowie Bepflanzungen über 0,7 m Höhe, bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück, nicht zulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

2. Mischgebiet

2. 1. Die Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 (6) BauNVO)
2. 2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus beträgt für die Grundstücke 15 - 38, 40 - 42, 44 und 45 mindestens 700 m². (§ 9 (1) 3 BauGB)
2. 3. Auf den Grundstücken 15 - 38, 40 - 42, 44 und 45 ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Außerdem ist die Errichtung einer 2. Wohnung im Obergeschoß zulässig, wenn die Größe von 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. 9 (3) BauGB)
2. 4. Auf dem Grundstück 43 ist pro 1500 m² Grundstücksfläche 1 Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
2. 5. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf höchstens 0,3 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)

2. 6. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf bei Eingeschossigkeit maximal 3,7 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 6,5 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
2. 7. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf bei Eingeschossigkeit maximal 8,5 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 12,5 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
2. 8. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
2. 9. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Sattel- und Walmdächer bei Garagen und Carports dürfen eine maximale Dachneigung von 28° nicht überschreiten. Flachdächer sind zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)

3. Sondergebiet Seminarhof

3. 1. Im Sondergebiet Seminarhof gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

- A Landhaus, Hauptgebäude und Altenteil
- B Tierstall und -gehege
- C Büro- / Wohngebäude
- D Zelt mit sanitären Einrichtungen

Im Bereich der Grünfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche E ein Pferdeoffenstall und F eine Naturbeobachtungshütte zulässig.

3. 2. Auf Grundstück 39 sind maximal 5 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
3. 3. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf höchstens 0,3 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
3. 4. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche

des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf bei Eingeschossigkeit maximal 2,7 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 6,5 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)

3. 5. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf bei Eingeschossigkeit maximal 8,5 m, bei Zweigeschossigkeit maximal 12,5 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
3. 6. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
3. 7. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Sattel- und Walmdächer bei Garagen und Carports dürfen eine maximale Dachneigung von 28° nicht überschreiten. Flachdächer sind zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)

4. Sondergebiet Ferienhäuser

4. 1. Bei den auf den Grundstücken 1 - 14 zu errichtenden Ferienhäuser darf eine Grundfläche von maximal 75 m² nicht überschritten werden. (§ 9 (1) 1 BauGB) (Erläuterungen siehe unter Punkt 3. 1. der Begründung)
4. 2. Die Dächer sind nur als Flach- oder Satteldächer mit einer Neigung von maximal 25° zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig. (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)
4. 3. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, darf maximal 6,0 m nicht überschreiten. (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)
4. 4. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut, darf maximal 2,7 m betragen. (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)
4. 5. Bei den auf den Grundstücken 1 - 14 zu errichtenden Ferienhäusern sind mindestens 6 Häuser behindertengerecht herzustellen. (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)

5. Stallunterstände

5. 1. Innerhalb der überbaubaren Flächen I - VII ist die Errichtung jeweils eines offenen Stallunterstandes mit einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig. Im Bereich der Flächen VIII - IX ist beträgt die maximale Grundfläche jeweils 60 m². (§ 9 (1) 1 BauGB)
5. 2. Die Ställe sind in Holzbauweise mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des Unterstandes zu errichten. (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)

6. Grünordnung

6. 1. Auf den als Knickschutzstreifen (KS) gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
6. 2. Bei der Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimischen, standortgerechten Arten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 20 BauGB)
6. 3. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die bestehenden sowie die neu zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² freizuhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)

7. Fremdenverkehrsfunktion

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unterliegt für die Grundstücke 1 -18, 39 und 43 der Genehmigung der Gemeinde. (§ 22 BauGB)

Ausgefertigt:

Gemeinde Heidmühlen, den *6.5.2004*

Siegel

