

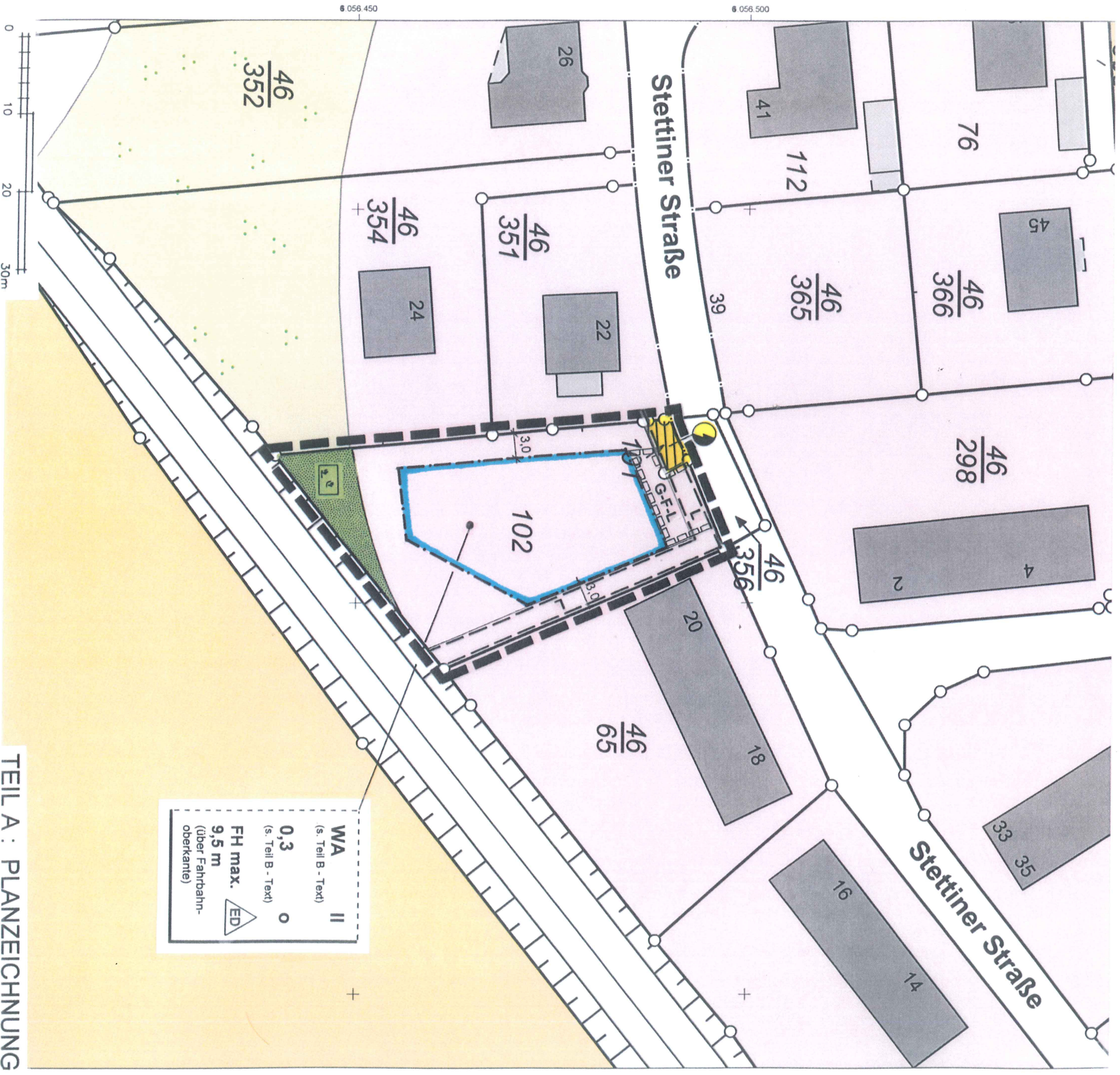
SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

STADT KAPPELN

„An der Stettiner Straße“

FÜR DEN BEREICH:

SÜDLICH DER „STETTINER STRASSE“, WESTLICH DER BEBAUUNG STETTINER STRASSE NR. 18 + 20,
ÖSTLICH DER BEBAUUNG STETTINER STRASSE NR. 22 + 26, NÖRDLICH DER MUSEUMSBAHN



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Bau- und Planungsausschuss vom 18.06.2012 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLBBE 24613 Aukrug	Maßstab : 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 05.06.2012 (Plan Nr. 2.0)
---	--	---------------------------------------	---

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

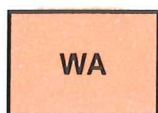


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
(s. Teil B : Text, Ziffer I., 1.1 + 1.2)

§ 4 BauNVO

0,3

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

FH max.
9,5 m

Höchstzulässige Firsthöhe
(Bezugspunkt s. Nutzungsschablone)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o

Offene Bauweise

§ 22 Abs. 1 BauNVO



Baugrenze (s. Teil B - Text, I., Ziffer 2.)

§ 23 BauNVO



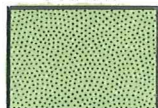
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.)

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVAT



Grünflächen, privat
Zweckbestimmung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

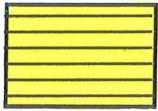


Hausgarten

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Ver- und Entsorgung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Flächen für die Ver- und Entsorgung

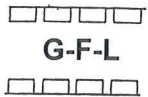
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Trafostation

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Sonstige Planzeichen



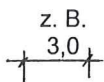
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsbetriebe

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



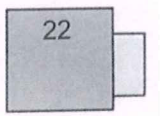
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsbetriebe

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Bemaßung in m

II. Darstellungen ohne Normcharakter



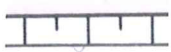
Vorhandene bauliche Anlagen

101

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Böschung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die zu der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu der privaten Wohnwegerschließung (G-F-L-Recht) liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 4,0 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung beachtet werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GRZ) von 0,3 ausschließlich durch die Grundfläche baulicher Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise bis zu 50% der wohnbaulichen Grundfläche überschritten werden.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bei Realisierung einer Einzelhausbebauung maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude und bei Realisierung einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugshöhe für die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe ist für die nördliche Baufläche die Höhe der Fahrbahnoberkante der Stettiner Straße und für die südliche Baufläche die Fahrbahnoberkante des unmittelbar angrenzenden privaten Wohnweges (G-F-L-Recht).

6. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes ist nur über die vorhandene Grundstückszufahrt zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Einfriedungen

- 2.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig.
- 2.2 Massive Einfriedungen bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante sind zulässig, wenn sie im selben Material wie die Hauptbaukörper errichtet werden. Festverfugte Steinwälle sind unzulässig.
- 2.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind lebende Hecken, bis maximal 1,60 m Höhe, und offene Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig.

3. Dächer / Nebenanlagen

- 3.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind in dem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- 3.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können hiervon abweichende Dachneigen aufweisen.
- 3.3 Häuser mit Gründach sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch flach geneigte Dächer für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
- 3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 3.2 zu beurteilen sind, zulässig.
- 3.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzen, anthrazitfarbenen, braunen oder roten Dachsteinen oder ähnlich wirkenden Dachmaterialien zu erstellen. Reflektierende Materialien - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlagenformen - sind unzulässig.

4. Außenfassade

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Blockbohlenhäuser aus Rundstämmen nicht zulässig.

5. Dachgeschosse

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

HINWEIS

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.