

**Präambel:**

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom                      folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung für das Gebiet „Bundesbahn / Mittelweg / Moorchaussee im Anschluss an das Baugebiet Nr. 1“, bestehend aus dem Text, erlassen:

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit seinen Änderungen und Ergänzungen.

**TEXT****1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

*Der Punkt 1 ersetzt die entsprechenden zeichnerischen Darstellungen im jeweiligen Teil A (Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie der 1. Änderung, der 2. Änderung sowie der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:*

**Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird mit maximal 2 festgesetzt.

**2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

*Der Punkt 2 ersetzt die entsprechenden baugestalterischen Festsetzungen im jeweiligen Teil B (Text) des Bebauungsplanes Nr. 2 (hier: Pkt. I und III) sowie der 1. Änderung (hier Pkt. 2), der 2. Änderung (hier Pkt. 2) sowie der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (hier: Pkt. „Gestalterische Festsetzungen“ und „Garagen“):*

**2.1 Außenwandgestaltung**

Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Faserzement.

Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H zulässig.

## 2.2 Dachform

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach

## 2.3 Dachneigung

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach: | 30 – 48 Grad |
| Zelt- und Pultdach:                 | 15 – 30 Grad |

Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von max. 60 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.

Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sind ohne Beschränkung auf bestimmte Dachformen Dachneigungen von 15 - 30 Grad zulässig.

## 2.4 Dacheindeckung

Pfannen- oder Schiefereindeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Bei landwirtschaftlich oder gewerblich genutzten Gebäuden sind auch sonstige großformatige Eindeckungsmaterialien zulässig.

## 2.5 Garagen

Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).

## 2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

# 3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

## (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

*Der Punkt 3 ersetzt die entsprechenden Festsetzungen im jeweiligen Teil B (Text) des Bebauungsplanes Nr. 2 (hier: Pkt. II) sowie der 1. Änderung (hier Pkt. 3), der 2. Änderung (hier Pkt. 3) sowie der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (hier: Pkt. „Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens“):*

**3.1** Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche -Gehweg- festgesetzt.

**3.2** Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) ist mit 9,0 m festgesetzt.