

Gemeinde Hasselberg - Bebauungsplan Nr. 7 „Süderfeld III“

für das Gebiet südlich der Baugrundstücke in der Straße “Südhang“, westlich der Straße “Schenbek“ und nördlich der Grenze zur Gemeinde Rabel

Bvh.-Nr.: 18043

Vorentwurf : 17.05.2019

Textliche Festsetzungen - Teil A

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Ferienwohnungen gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind nur in Gebäuden zulässig, wenn das Gebäude gleichzeitig über eine Hauptwohnung gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO verfügt und wenn die Ferienwohnung bezogen auf die Grundfläche der Hauptwohnung unterordnet ist (§ 31 (1) BauGB).
- 1.2 Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Hinterliegergrundstücken, die nur mit der Wegebreite ihrer Grundstückszufahrt an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt das mittlere Niveau zwischen den Bezugspunkten der beiden Nachbargrundstücke.

3. Höchstzahl von Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO, von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- 4.2 Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche einhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 5 heimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- 6.1 Außenwandmaterialien
Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk oder Außenwandputz zu errichten. Wintergärten und bis zu 30% der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.
- 6.2 Dachneigung und –material
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 30° aufweisen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist nur mit Ziegeln, Betondachsteinen, Glas und Solaranlagen zulässig. Ausgenommen von diesen Regelungen sind die Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von 25% des Hauptgebäudes sowie von Garagen, Carports und Nebengebäuden.
- 6.3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 0,7 m und in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Die gem. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützten Knickstreifen sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Schließung von Lücken im Gehölzbestand bzw. als Ersatz von abgängigen Gehölzen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.