

**SATZUNG DER GEMEINDE ST. MICHAELISDONN ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER IM SÜDEN DER L 140 (BURGER STRASSE) LIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE, ÖSTLICH UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE WIEDHOF, NORDWESTLICH DER BEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE KOPPELWEG UND WESTLICH DER BEBAUUNG AM NÖRDLICHEN STICHWEG DER STRASSE NORDERENDE"**

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18. Juni 1998 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet "südlich der im Süden der L140 (Burger Straße) liegenden landwirtschaftlichen Fläche, östlich und nördlich der Bebauung entlang der Straße Wiedhof, nordwestlich der Bebauung entlang der Straße Koppelweg und westlich der Bebauung am nördlichen Stichweg der Straße Norderende" bestehend aus dem Text, erlassen.

**Text** Es gilt die BauNVO 1990

**1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA - (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.3 Vorkehrungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Fläche zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind Fenster von Schlafräumen an den zu den seitlichen Nachbargrundstücken orientierten Fassaden bzw. an der Südseite anzuordnen. Werden sie ausnahmsweise an der lärmszugewandten Nordseite angeordnet, so sind sie mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.

Das erforderliche Schalldämmmaß, erf.  $R'_{w, res}$  unter Berücksichtigung der schalldämmten Lüftungen - muß 30 dB(A)-betragen.

**2. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch Versickerungsvorrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.

**3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)**

**3.1 Hauptgebäude**

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dachneigung: - 32° bis 50°  
- bis 60° bei einem Walm  
- 15°-32° bei einem Pultdach
- Ausnahmen: bis 20% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit anderen Dachneigungen zulässig
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, mit Teilflächen als Solaranlagen
- Außenwände: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen  
- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Ausnahmen: Holz

**3.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten**

- Dach: - wie die Hauptgebäude,  
- Flachdach oder geneigte Dächer bis 32°. Bei flachgeneigten Dächern bis 20° Dachneigung sind Dachdichtungsbahnen als Dacheindeckung zulässig.
- Außenwandgestaltung: - wie die Hauptgebäude,  
- Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,

**4. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Sockelhöhe  
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf 0,50 m über Oberkante der Gehweghinterkante des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten.

Traufhöhe  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

Firsthöhe  
Die Firsthöhe (max. Gebäudehöhe) darf 10m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

**5. Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**

- 5.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,20 m über OK der Gehweghinterkante des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschreiten.
- 5.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Bei zusätzlichen Einzäunungen muß der Zaun in der Pflanzung liegen.

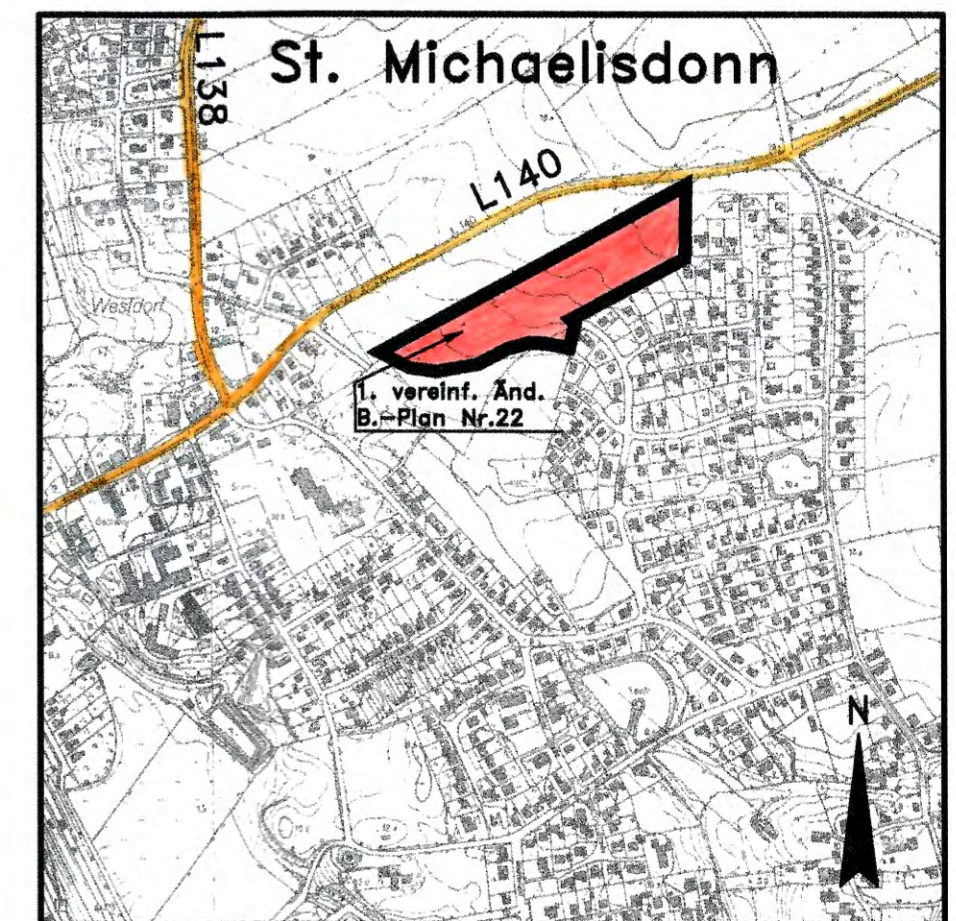
**6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

**7. Schutzflächen im Bereich der Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich der Knicks sind auf den Grundstücken in einem Streifen von 2m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

**Übersichtsplan M. 1 : 10000**



**Bebauungsplan Nr. 22  
-1. vereinfachte Änderung-  
der Gemeinde St. Michaelisdonn**

Für das Gebiet "südlich der im Süden der L140 (Burger Straße) liegenden landwirtschaftlichen Fläche, östlich und nördlich der Bebauung entlang der Straße Wiedhof, nordwestlich der Bebauung entlang der Straße Koppelweg und westlich der Bebauung am nördlichen Stichweg der Straße Norderende"

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09. Sep. 1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Tageszeitungen am 06. Okt. 97 erfolgt.
2. Den Eigentümern, der von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke und den von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Träger öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. JUNI 98 geprüft.  
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
4. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text wurde am 18. JUNI 98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18. JUNI 98 gebilligt.

St. Michaelisdonn, den 03. Juli 1998



*Waldner*  
Bürgermeister

5. Die Satzung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

St. Michaelisdonn, den 03. Juli 1998



*Waldner*  
Bürgermeister

6. Die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08. JULI 98 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 07. Juli 1998 in Kraft getreten.

St. Michaelisdonn, den 07. Juli 1998



*Waldner*  
Bürgermeister