



# *Gemeinde Averlak*

## *Der Bürgermeister*

Amt Burg-St. Michaelisdonn • Postfach 46 • 25710 Burg/Dithm.



*Heino Roßmann  
25715 Averlak  
Tel: 04855-8129*

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bürgermeister der Gemeinde Averlak bedanke ich mich für Ihr Interesse, ein Baugrundstück in unserem Neubaugebiet zu erwerben.

Durch die direkte Lage am Nord-Ostsee-Kanal, eingerahmt vom Naturschutzgebiet Kudensee und die unmittelbare Nähe zum Schutzgebiet Klevhang (Übergang der Geest zur Marsch) bietet unsere Gemeinde einen ganz besonderen Wohnwert.

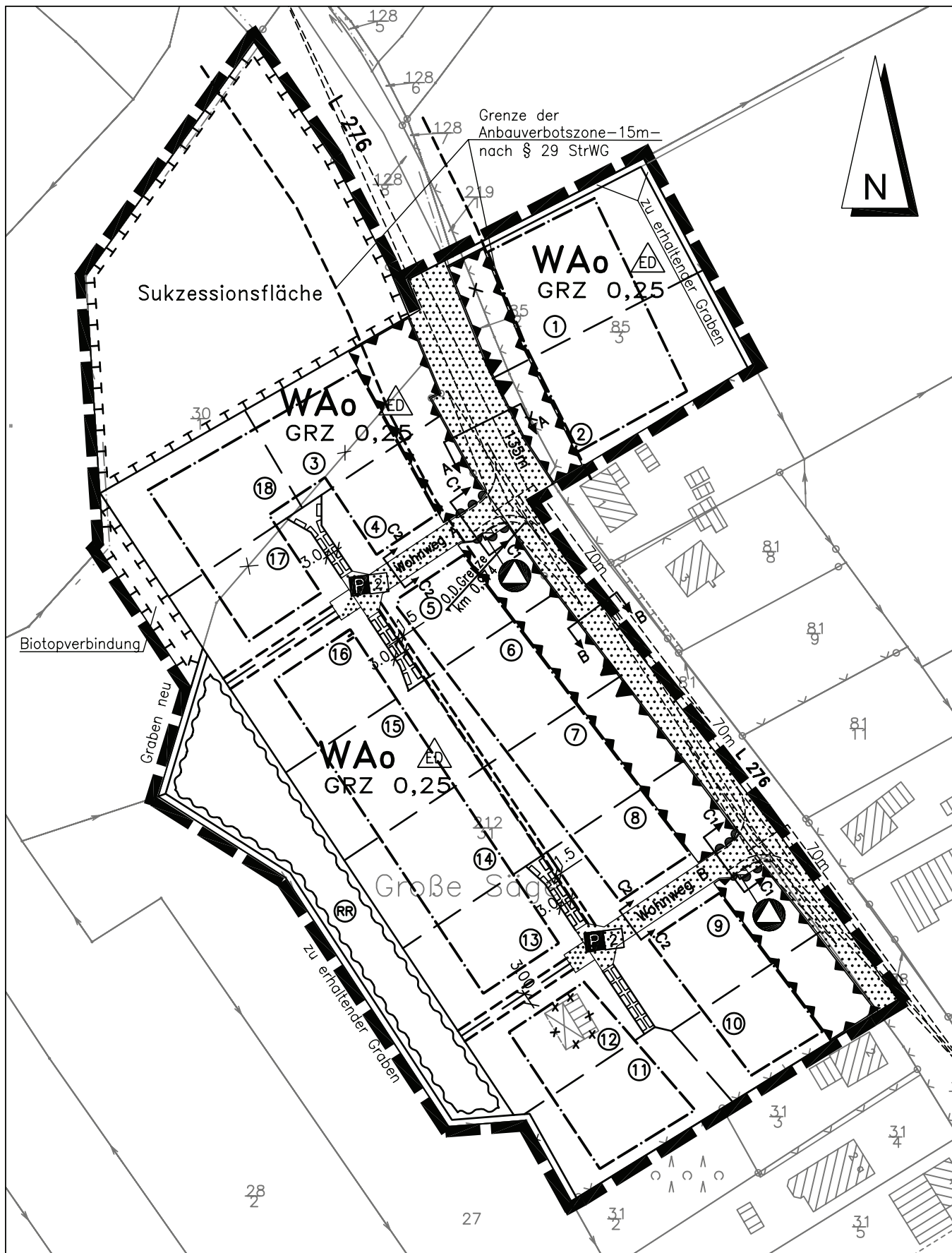
Ein sehr aktives und intaktes Vereinsleben in der Dorfgemeinschaft  
- Sportanlagen, Kegelbahn, Schießanlage für Kleinkaliber und Bogenschießen,  
gemeindeeigener Kindergarten - runden unser Freizeitangebot ab.

Ich würde mich freuen, Sie und Ihre Familie als neue Bürgerinnen und Bürger in unserer Gemeinde begrüßen zu können.

Heino Roßmann  
Bürgermeister

# Gemeinde Averlak

## B.-Plan Nr. 1 "Donndiek"



ohne Maßstab

# Gemeinde Averlak

## B.-Plan Nr. 1 "Donndiek" - Zeichenerklärung

### Festsetzungen

#### Planzeichen

#### Erläuterungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



allgemeines Wohngebiet

GRZ

Grundflächenzahl

O

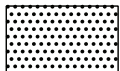
offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze, die nicht überschritten werden darf



Straßenverkehrsflächen – Wohnweg –



öffentliche Parkplätze



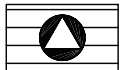
Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt



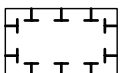
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



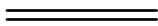
Fläche für die Abfallentsorgung – Müllbehälter –



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltefläche –



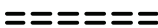
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Graben –



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 3, 11, 14, 15, + 18



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der Grundstücke Nr. 3 – 18



Bereiche mit erhöhter Lärmbelastung

### Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze



künftig fortfallende Flurstücksgrenze



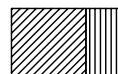
geplante Flurstücksgrenze

$\frac{212}{31}$

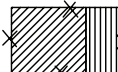
Flurstücksnummer

①

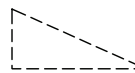
Grundstücksnummer



vorhandene bauliche Anlagen



wegfallende bauliche Anlagen



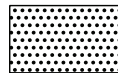
Sichtdreieck

②

Anzahl der Parkplätze

### Nachrichtliche Übernahme

( § 9 Abs. 6 BauGB )



Landesstraße 276

O.D. Grenze  
km

Grenze der Ortsdurchfahrt



Grenze der Anbauverbotszone – 15 m § 29 StrWG

# Gemeinde Averlak

## B.-Plan Nr. 1 "Donndiek" - Text (Teil B)

-S1-

### 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete –WA– (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten  
– Gartenbaubetriebe  
– Tankstellen  
werden nicht zugelassen

### 2. Nutzungsbeschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Bei den zulässigen Gebäuden sind nur oberirdische Geschosse nach § 2 Abs. 4 LBO-SH zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

#### Gebäude

Dachform Sattel–, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach

Dachneigung 30° bis 50°

Ausnahmen: – 60° bei einem Walmdach  
– 15° – 30° bei einem Pultdach

bis 20 % der Grundfläche der Gebäude ist mit einer anderen Dachneigung zulässig

Dacheindeckung – Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen  
– Profilplatten beschichtet bei gewerblich genutzten Gebäuden

Außenwände – Verblendmauerwerk oder Außenputz gestrichen  
– Verblendmauerwerk oder Außenputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen.

– Holz

#### Garagen, Nebenanlagen und Anbauten

Dach – wie die Gebäude

– Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°

Außenwandgestaltung

– wie die Gebäude

Wintergärten in Glasbauweise mit Holz–, Kunststoff– oder Metallkonstruktionen

Carports in anderen Materialien

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

– Bei den Baugrundstücken 1– 10 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) max. + 0,60 m über NN betragen.

– Bei den Baugrundstücken 11– 18 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) + 0,45 m über NN betragen.

#### Firsthöhe

Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

# Gemeinde Averlak

## B.-Plan Nr. 1 "Donndiek" - Text (Teil B)

-S2-

### 5. Geländeaufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die zulässigen Geländehöhen der einzelnen Baugrundstücke bezogen auf NN sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Baugrundstücke	zul. max. Geländeniveau	zul. max. Geländeniveau an den Grundstücksgrenzen			
		ost	süd	west	nord
1u.2	+ 0,45 m	-0,20m			
3	+ 0,20 m			0,00	0,00
4-8	+ 0,20 m			0,00	
9u.10	+ 0,30 m			+0,15	
11-15	+ 0,15 m			-0,35	
16u.17	+ 0,15 m			+0,25	
18	± 0,00 m			-0,40	-0,40

Der für das einzelne Baugrundstück zu entnehmende Höchstwert darf auf der Grundstücksfläche nicht überschritten werden.

Ausnahmen: – zur Anpassung der Garagenzufahrten an das Höhenniveau des Fußbodens der Garage ist für den Bereich der Zufahrt mit den zugehörigen Böschungen die Überschreitung des angegebenen Höhenwertes zulässig

– mit dem Gebäude verbundene Terrassen bis zu einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> dürfen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche das angegebene Niveau bis max. Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens des Gebäudes überschreiten.

### 6. Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

Im Bereich der Sichtdreiecke, sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

### 7. Grundstückszufahrten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Stellplätze, öffentliche Gehwege und Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

– Die Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger, die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schottersteine, etc.). Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

– Von den Grundstücken Nr. 3,4,5,8 und 9 sind keine direkten Zufahrten zur L 276 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

– Für die Baugrundstücke 1, 2, 6, 7 u. 10 ist jeweils eine direkte Zufahrt zur L 276 mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.

– Für die Sukzessionsfläche ist eine direkte Zufahrt zur L 276 als landwirtschaftliche Zufahrt zulässig.

#### Ausnahme:

Für die Baugrundstücke 1 u. 2 ist bei einer gemeinsamen Nutzung der Grundstücke die Auffahrt an die südliche Grenze von Grundstück Nr. 2 zu legen. Die max. Breite beträgt 6 m.

#### Hinweis.

Alle Maßnahmen zu direkten Zufahrten zur L 276 sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abzustimmen.

# Gemeinde Averlak

## B.-Plan Nr. 1 "Donndiek" - Text (Teil B)

-S3-

### **8. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**

Einfriedungen 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 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

### **9. Schallschutz – passiver Schallschutz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei den Gebäuden der Baugrundstücke 1 – 10 sind die Fenster der Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, mind. in der Schallschutzklasse 2 entsprechend Tabelle 2 der VDI-Richtlinien 2719 –Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen– auszuführen. Fenster mit Sichtkontakt zur L 276 sind mind. in der Schallschutzklasse 3 auszuführen. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### **Hinweis:**

Auf die Beachtung der Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 –Schallschutz im Hochbau– wird hingewiesen