

TEIL "A" PLANZEICHNUNG

Gemeinde: Groß Niendorf
 Gemarkung: Groß Niendorf
 Flur: 3
 Plangrundlage: ALKIS GIS

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauuntersverordnung (BauNVO) vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichen	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (4) BauNVO
TH max.	Traufhöhe	§ 18 BauNVO
FH max.	Firsthöhe	§ 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
O	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Zweckbestimmung: Gehölzstreifen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

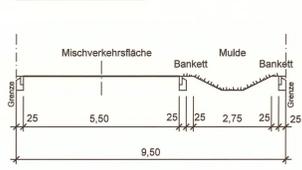
	Geschützter Knick	§ 21 (1) LNatSchG
		§ 30 (2) BNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	Katasteramtliche Flurstücksnr.
	Maßlinien mit Maßangaben
	entfallender Knick



Regelquerschnitt M. 1: 100



TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO
 Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und Dachhaut) ist die Oberkante des Erdgeschossrofußbodens. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrofußbodens darf die mittlere natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche der baulichen Hauptanlage um max. 50 cm überschreiten.

2.2 Die Grundflächenzahl kann für die Anlage einer Terrasse um 30 m² je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

3.1 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 650 m², für eine Doppelhaushälfte 400 m².
 3.2 Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Ein max. 0,50 m breiter Streifen um das Gebäude ist zulässig.
 5.2 Das Regenwasser ist zu versickern. Das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Weiterverwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.
 5.3 Der Knickschutzstreifen ist von baulichen - auch genehmigungsfreien - Anlagen und Ablagerungen freizuhalten. Während der Bauphase ist der Knickschutzstreifen durch einen Zaun wirkungsvoll vor einem Überfahren und/oder dem Ablagern von Baumaterialien zu schützen.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48°.
 6.2 Abweichende Dachneigungen sind bei Gründächern, Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
 6.3 Dacheindeckungen sind in den Farbönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
 6.4 Hochglänzende und edelgeboberte Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.
 6.5 Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.
 6.6 Holzbalkenbohlenhäuser und Fassaden in Holzbalkenbohlenoptik sind unzulässig.
 6.7 Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße darf 1 m nicht überschreiten.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze ist ein 5 m breiter Streifen 3-reihig mit heimischen Gehölzen in der Qualität Heister, Pflanzhöhe mind. 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander beträgt 1,50 m, die Pflanzhöhe der Gehölze mind. 1,50 m.
 Südlich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße Zum Raden ist ein 3 m breiter Streifen 2-reihig mit heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander beträgt 1,50 m, die Pflanzhöhe der Gehölze mind. 1,50 m.

Folgende Gehölze können gepflanzt werden:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Hase (Corylus avellana)
- Schilddorn (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Pfaffenhütchen (Eunomus europaeus)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißdorn (Crataegus div. spec.)
- Roter Hartregel (Cornus sanguinea)
- Weiden (Salix div. spec.)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Wildapfel (Malus sylvestris)

8 Hinweise

8.1 **Naturschutz**
 Der Antrag auf Knickrodung ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dabei ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Tötungen genehmigte Knickrodungen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchgeführt werden dürfen.

8.2 **Nicht überbaute Flächen**
 Gemäß § 8 (1) LBO SH sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS NIENDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS GEBIET "Westlich Zum Raden, nördlich Osterkamp"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.03.2024 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 2 für das Gebiet "Westlich Zum Raden, nördlich Osterkamp" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2019.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung (SZ) am 23.12.2019.
 2. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 während der Öffnungszeiten des Amtes nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 31.07.2021 in der Segeberger Zeitung (SZ) - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-leezen.de" ins Internet eingestellt.
 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 03.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE GROSS NIENDORF

 DEN 11.03.2024

 BÜRGERMEISTER

4. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 13.09.2022 den Entwurf des B-Planes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.09.2022 bis 01.11.2022 während der Öffnungszeiten des Amtes öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 22.09.2022 in der Segeberger Zeitung (SZ) - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-leezen.de und www.gemeinde-grossniendorf.de" ins Internet eingestellt.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.11.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2024 bis 04.03.2024 während der Öffnungszeiten des Amtes erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 14.01.2024 in der Segeberger Zeitung (SZ) - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-leezen.de und www.gemeinde-grossniendorf.de" ins Internet eingestellt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.03.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

GEMEINDE GROSS NIENDORF

 DEN 11.03.2024

 BÜRGERMEISTER

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE GROSS NIENDORF

 DEN 11.03.2024

 BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitthin am 11.03.2024 in Kraft getreten.

GEMEINDE GROSS NIENDORF

 DEN 11.03.2024

 BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 09.04.2024