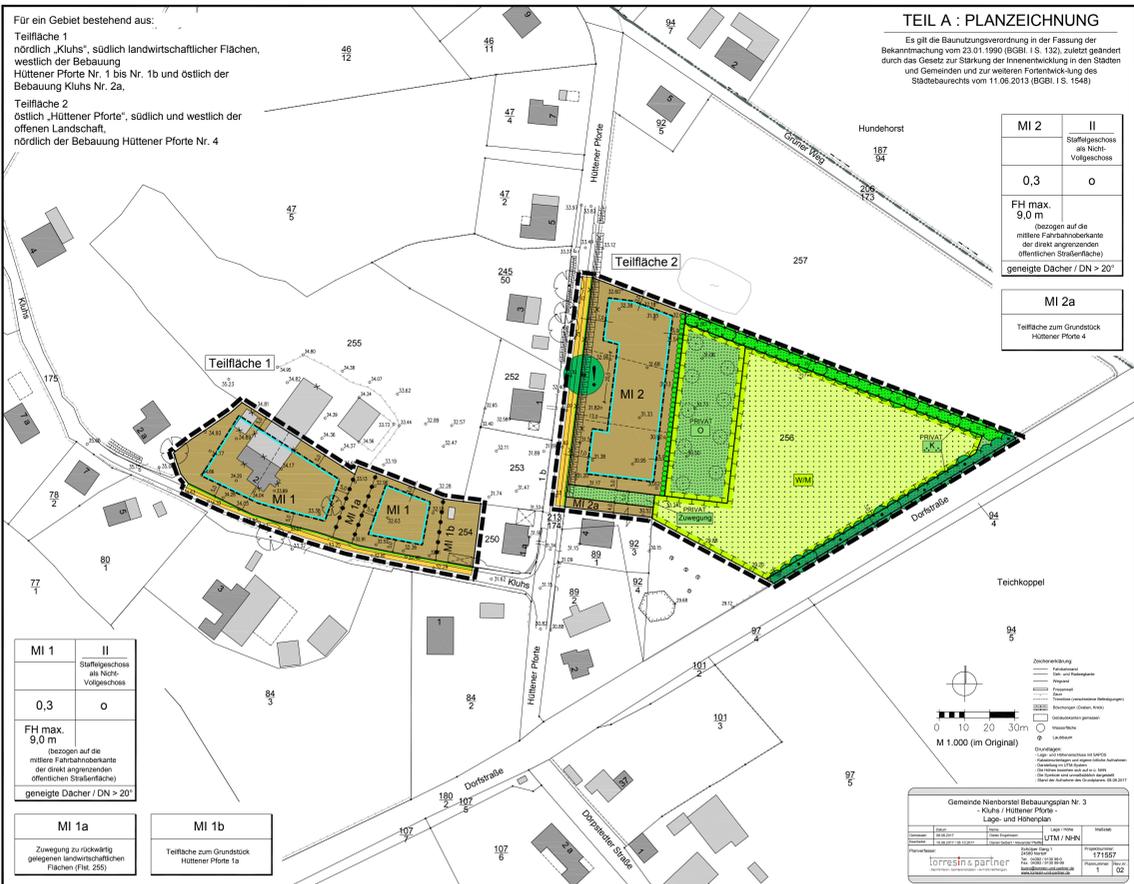


SATZUNG DER GEMEINDE NIENBORSTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Kluhs / Hüttener Pforte“



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (GGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
[Dashed Box]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
[MI]	Mischgebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.1 + 1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[GRZ]	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit Flächenangabe	§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[F]	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I, 3.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[FH max. 9,0 m]	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkt: Nutzungsschablonen und s. Teil B - Text, Ziffer I, 5.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[II]	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
[o]	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[o]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
[Green Line]	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.)	§ 23 BauNVO
[Dotted Line]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[DN > 20°]	geneigte Dächer, Dachneigung mit Mindestmaß (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.1 + 2.1)	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
[Yellow Box]	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Yellow Box]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Green Line]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Green Box]	Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
[Green Box]	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Green Box]	Zweckbestimmungen:	
[K]	„Knick“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Z]	„Zuwegung“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[D]	„Obstbaumwiese“ (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[Green Circle]	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Green Circle]	Hecke zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Green Circle]	das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Green Circle]	Bäume und Sträucher auf Knickwall / Böschung zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Green Box]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[WM]	„Weide / Mahdwiese“ (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.1.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[D]	„Obstbaumwiese“ (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		
[z.B. 3.0]	Bemaßung in m	
[WA 1a]	Bezeichnung der Teilgebiete	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
[Grey Box]	Vorhandene bauliche Anlagen	
[Grey Box]	Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
[Grey Box]	Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 zukünftig fortfallender Knickabschnitt	
[84 2]	Flurstücksbezeichnung	
[Line]	Flurstücksgrenze	
[Line]	Flur	
[Line]	Bankette / Fahrbahn / Bankette	

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

[Tree Symbol]	Bäume außerhalb des Pflanzungsbereiches ohne Schutzstatus	
[Height Symbol]	Höhepunkt bezogen auf NHN	
III. Nachrichtliche Übernahme		
[Green Circle]	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i. v. m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG

Es gilt die Bauzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (GGBl. I S. 1548)

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. NUTZUNGSRESTRIKTIVEN (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungswesens, Tankstellen und Vergnügungstätten (wie z. B. Diskotheken, Tanzplätze und Bars) - unzulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Vordach, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m ausnahmsweise überschritten werden.
- 3. Mindestgrundstücksfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
Die Mindestgrundstücksfläche beträgt innerhalb der Teilfläche 1 (MI 1) des festgesetzten Mischgebietes 800 m² und innerhalb der Teilfläche 2 (MI 2) 900 m².
- 4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)**
In den Teilflächen 1 und 2 des festgesetzten Mischgebietes darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.
- 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe. Bezugshöhe für die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Firsthöhe ist die mittlere Fahrbahnoberkante der direkt angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- 6. Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
In den Teilflächen 1 und 2 des festgesetzten Mischgebietes sind Grundstückszufahrten je Grundstück mit einer maximalen Breite von maximal 5,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 7.1 Die zur Kompensation der mit dieser Bebauungsplanung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden den beiden Teilflächen des Mischgebietes als Eingriffsvorsacher zu 100% zugeordnet.**
 - 7.1.1 Innerhalb des Pflanzungsbereichs wird östlich von Teilfläche 2 und unter Berücksichtigung der Grundfläche für den neu herzustellenden Knick eine 1.628 m² große Teilfläche des Flurstücks 256 naturnah entwickelt, in dem folgende Maßnahmen dort umgesetzt werden:**
 - Bepflanzung der Fläche mit 9 Hochstamm-Obstbäumen in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 12-14 cm, mindestens 3 x verpflanzt. Empfohlen wird die Pflanzung von Wildobstarten
 - Abzäunung gegenüber Baugrundstücken / Gärten von Baugrundstücken
 - Auf der Fläche dürfen keine Düngemittel jeglicher Art, keine Pflanzenschutzmittel und keine Ernsäten ausgebracht werden. Die Fläche wird durch Mahd nach dem 01. Juli eines Jahres gepflegt.
 - Auf der Fläche dürfen keine baulichen Anlagen jeder Art, keine befestigten Oberflächen, keine Entwässerungsanlagen, keine Leitungsverläufe, keine Aufschüttungen und keine Abgrabungen hergestellt werden
 - 7.1.2 Innerhalb des Pflanzungsbereichs wird östlich der geplanten Baugrundstücke von Teilfläche 2 eine Knickanlage auf insgesamt ca. 134 m Länge nach folgenden Maßgaben hergestellt:**
 - Herstellung eines Knickwalls in der erforderlichen Länge mit einer Sohllbreite von 3,0 m und einer Höhe von 1,0 m mit Ausformung einer ca. 0,1 m tiefen Pflanzmulde auf der mind. 1,2 m bis 1,4 m breiten Walzkante.
 - 2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-trielligen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.
 - Der Knickwall ist nach dessen Aufschüttung und Profilierung bis zur Bepflanzung mit Gehölzen mit einer „Grundgerümpelpflanzensart“ einzuzäunen, um das Aufwachsen der Gehölze zu erleichtern.
 - Der Knick ist zur Vermeidung von Wildverbisschäden während des Gehölzwachstumsraums in geeigneter Weise einzuzäunen.
- 7.2 Eine auf dem Flurstück 256 verbleibende Fläche von 5.947 m² ist naturnah zu entwickeln. Auf dieser Fläche sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen und dauerhaft zu erhalten, sobald die Fläche oder Teile davon Eingriffen aufgrund anderer Bau- oder Planungsverfahren als Kompensationsflächen zugeordnet werden:**
 - Entwicklung als Grünlandfläche bzw. Entwicklung als Weidelandfläche jeweils unter dauerhafter bzw. jährlich fortgesetzter Durchführung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Förderung artreicher Grünlands
- 7.3 Zur Minderung der Auswirkungen durch die Neubebauungen in Teilfläche 2 sind auf den Baugrundstücken entlang der jeweils östlichen Grundstücksgrenze innerhalb eines 2 m breiten Pflanzstreifens Heckenzufahrten in Eigenverantwortung durch die Grundstückseigentümer innerhalb eines halben Jahres nach Baubeginn herzustellen.**
- 7.4 Die auf dem Knick an der „Hüttener Pforte“ stehende große und das Ortsbild prägende Eiche wird mit einem Erhaltungsgelb gemäß § 9 Abs. Nr. 25b BauGB festgesetzt und an der Nordostecke des künftigen Baugrundstücks muss zur Herstellung einer Grundstückszufahrt ein Mindestabstand von 6 m zum Stamm der zu erhaltenden Eiche eingehalten werden.**
- 7.4 Die Ausleuchtung der Grundstücksflächen ist so auszuführen, dass die Lichtleuchte ausschließlich in die Bereiche hin erfolgt, die künstlich beleuchtet werden müssen.**

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

- 1. Einfriedungen**
Innerhalb der beiden Teilflächen 1 und 2 des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene Einfriedungen jedweder Art (im Sinne „blöckicht“, wie z. B. Mauern) grundsätzlich unzulässig, wobei dies nicht für Freisewalle oder Trockenmauern gilt.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maschendrahtzäune und Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzlattenzäunen nur bis zur Höhe von maximal 1,20 m, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.
- 2. Dachneigung**
2.1 Häuser oder Nebenanlagen und Garagen / Carports mit Grundriss sind innerhalb der beiden Teilflächen 1 und 2 des festgesetzten Mischgebietes (MI) zulässig. Bei der Errichtung eines Grundrisses sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von < 10° für die vorgenannten baulichen Anlagen zulässig.
2.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
Baugestalttypische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können hiervon abweichende Dachneigungen aufweisen.
- 3. Dachgeschosse**
3.1 In den beiden Teilflächen des festgesetzten Mischgebietes ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.
3.2 In den beiden Teilflächen des festgesetzten Mischgebietes darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
- 4. Sockelhöhen**
Die Oberkanten der Erdgeschosserfüßböden werden mit mindestens 30 cm und mit maximal 0,60 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.
- 5. Antennen, Sendeanlagen und Masten**
In den beiden Teilflächen 1 und 2 des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktionen auf Dächern unzulässig.
- III. Hinweise**
Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldränder gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Für Gebäudeabbrüche bzw. für Gebäudeabriss stellt eine Frist zwischen dem 1. Dezember und dem 28. Februar die bevorzugte Präferenz dar, aber bei einem Gebäudeabbruch ab dem 15. August ist mit keiner Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 45 BNatSchG zu rechnen.
Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. a.) können bei der Amtsverwaltung Mittelholstein, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung Mittelholstein zur Einsichtnahme bereitgehalten.

SATZUNG DER GEMEINDE NIENBORSTEL - KREIS RENDSBURG-ECKERFORDE - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3



Bebauungs- und Verfahrensplanung
Gemeindevertretung vom 19.10.2017
Behörden- und Trägerbestellung / Öffentliche Auslegung

Planverfasser:
BB-Schwarz
24613 Aukrug

Maßstab:
1:1.000
(im Original)

Planungsstand:
vom 20.06.2017
(Plan Nr. 1.0.00)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholstein“ am und zusätzlich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom bis zum erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Aushang im Bürgerbüro des Amtes Mittelholstein, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt sowie im Amtsgebäude des Amtes Mittelholstein, Zimmer 17, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt vom 21.06.2017 bis zum 21.07.2017 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 22.06.2017 zu dem Planverfahren unterrichtet und u. a. zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum (einschließlich) während der Dienststunden im Bürgerbüro des Amtes Mittelholstein, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt sowie im Amtsgebäude des Amtes Mittelholstein, Zimmer 17, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholstein“ am und zusätzlich durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.nienborstel.de/ins> Internet eingestellt.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- (Siegel) Öffentlich best. Verm.- Ing.
- Der katastermäßige Bestand vom sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg (i. H.).
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Nienborstel.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgesetzt und ist bekannt zu machen.
Nienborstel.
 - Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplanung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholstein“ am und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet am ortsüblich bekannt gemacht 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. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erteschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mitin am in Kraft getreten.
Nienborstel.
- (Siegel) Bürgermeister
- (Siegel) Bürgermeister
- (Siegel) Bürgermeister
- (Siegel) Bürgermeister