

### TEIL "A" PLANZEICHNUNG

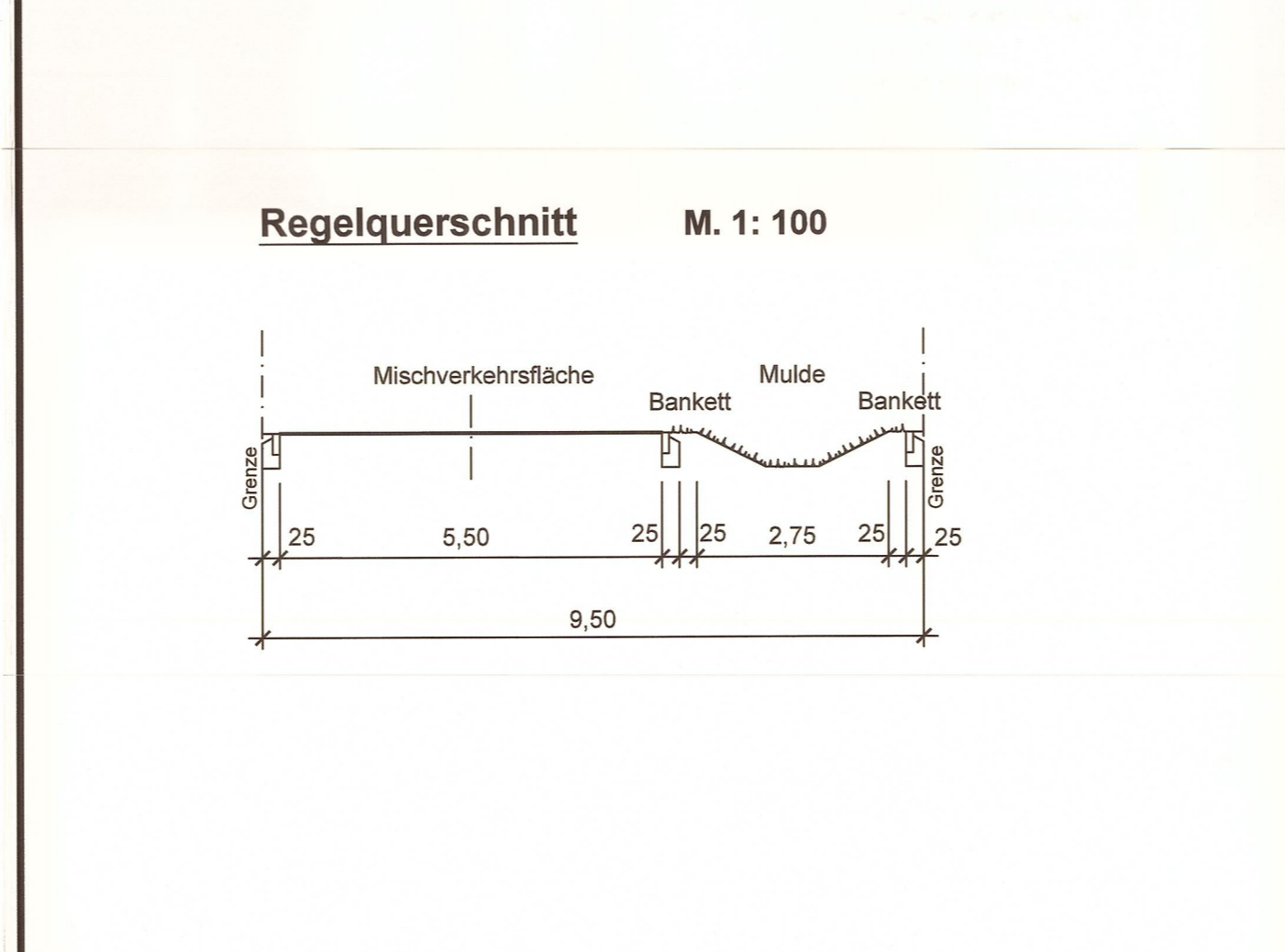
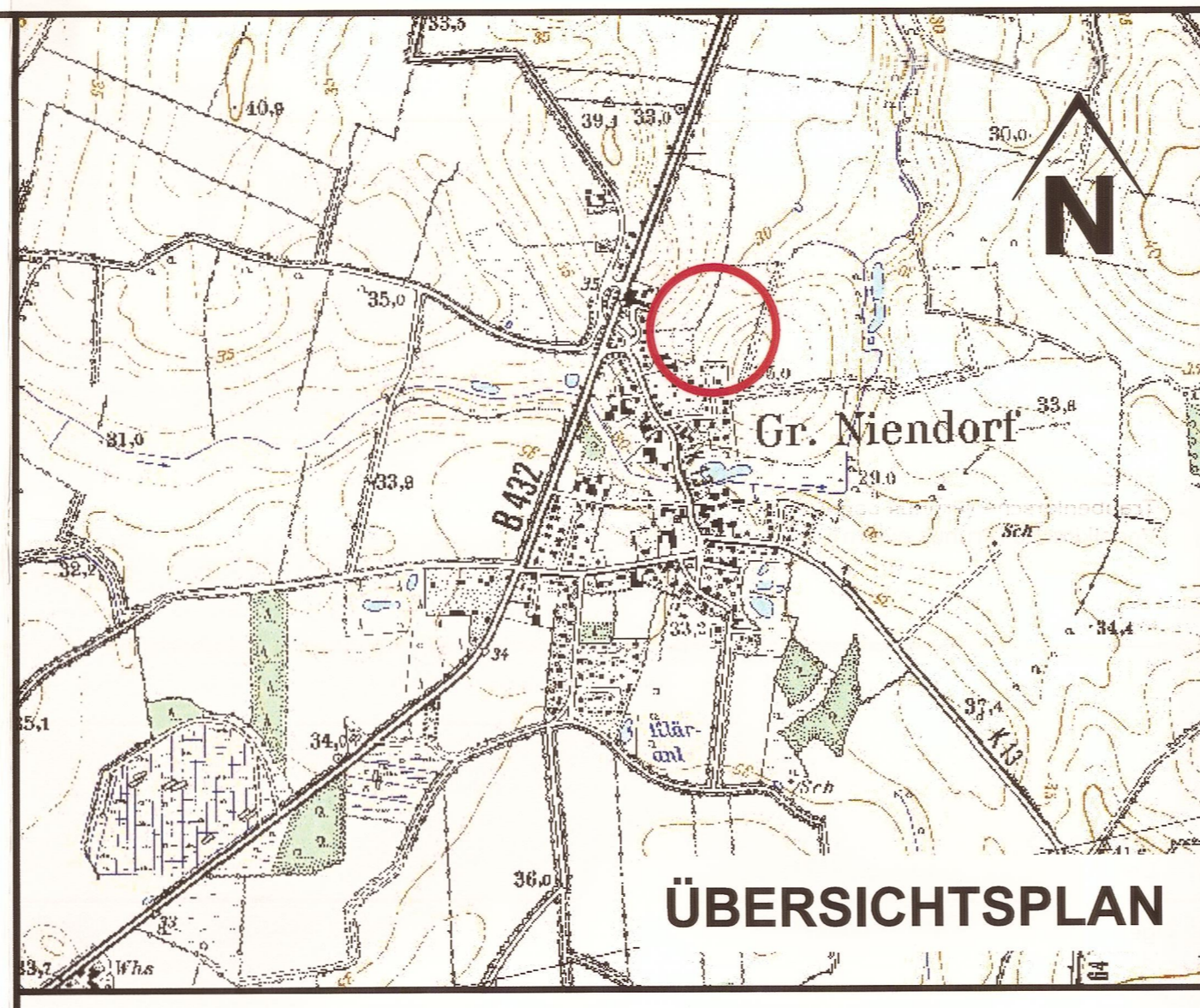
**ZEICHENERKLÄRUNG:**

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

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

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

KS	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
KS	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung: Gehölzstreifen	§ 9 (1) 25a BauGB
GH	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:</b>		
—	Geschützter Knick	§ 21 (1) LNatSchG § 30 (2) BNatSchG
<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:</b>		
—	Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal	
—	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze	
—	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
—	Katasteramtliche Flurstücksnr.	
—	Maßlinien mit Maßangaben	
—	entfallender Knick	



### TEIL B - TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)**
  - 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.
- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**
  - Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firshöhe 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 Geländehöhe im Bereich der Grundfläche der baulichen Hauptanlage um max. 50 cm überschreiten.
  - Die Grundflächenzahl kann für die Anlage einer Terrasse um 30 m<sup>2</sup> je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.
- Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**
  - Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 650 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>.
  - Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
  - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - 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.
  - Das Regenwasser ist zu versickern. Das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Weiterverwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.
  - 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.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
  - Zulässig sind Sattel-, Walml- und Krüppelwalmrdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45°.
  - Abweichende Dachneigungen sind bei Grundrähern, Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.
  - Dacheindeckungen sind in den Farbönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.
  - Hochglänzende und edelengoberte Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.
  - Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwände von Dachgauben und Loggien.
  - Holzblockbohlenhäuser und Fassaden in Holzblockbohlenoptik sind unzulässig.
  - Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße darf 1 m nicht überschreiten.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
  - Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 3 m breiter Streifen 3-reihig mit heimischen Gehölzen in der Qualität Heister, Pflanzhöhe mind. 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander beträgt 1,50 m, die Pflanzhöhe der Gehölze mind. 1,50 m.

Südl. der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße Zum Raden ist ein 3 m breiter Streifen 2-reihig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen 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)
- Hassel (Corylus avellana)
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eiche (Fraxinus excelsior)
- Pflaumböden (Eonymus europaeus)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißdorn (Crataegus div. spec.)
- Roter Hirtentee (Cornus sanguinea)
- Weiden (Salix div. spec.)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Faulbaum (Fraxinus 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 Landesverordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.11.22 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:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.22.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch / Auslegung an dem Ort: Gr. Niendorf 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.  
/ in der Segeberger Zeitung (Zeitung) / Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 23.11.22.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde am 22.11.22 durchgeführt.  
/ Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.11.22 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 § 13 Abs. 2 Nr. 1 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.11.22 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung / Ausschuss hat am 22.11.22 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.22 bis 23.11.22 während folgender Zeiten Mo, Mi, Fr, Sa, So (Frage-Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. 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 22.11.22 / in Segeberger Zeitung (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachung durch Auslegung / in der Zeit vom 22.11.22 bis 23.11.22 durch Auslegung - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.gr-niendorf.de ins Internet eingestellt.  
/ www.gr-niendorf.de
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.11.22 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE GROSS NIENDORF  
DEN 23.11.22  
*H. W. Schmidt*  
BÜRGERMEISTER

ObVI  
Dipl. Ing. C. de Vries  
Nachtreider 32  
26679 Neumünster  
DEN

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.11.22 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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 22.11.22 bis 23.11.22 während folgender Zeiten Mo, Mi, Fr, Sa, So (Frage-Stunden) erneut öffentlich ausgestellt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und organisierten Teilen abgegeben werden können.) 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 22.11.22 / in Segeberger Zeitung (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) / bei Bekanntmachung durch Auslegung / in der Zeit vom 22.11.22 bis 23.11.22 durch Auslegung - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.gr-niendorf.de ins Internet eingestellt.  
/ www.gr-niendorf.de

GEMEINDE GROSS NIENDORF  
DEN 23.11.22  
*H. W. Schmidt*  
BÜRGERMEISTER

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

GEMEINDE GROSS NIENDORF  
DEN 23.11.22  
*H. W. Schmidt*  
BÜRGERMEISTER

12. 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 Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.11.22 / www.gr-niendorf.de / www.gr-niendorf.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung 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 mithin am 22.11.22 in Kraft getreten.

GEMEINDE GROSS NIENDORF  
DEN 22.11.22  
*H. W. Schmidt*  
BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG