

Gemeinde Nienwohld

Bebauungsplan Nr. 5 - als Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Teil B: Text

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 **Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Plangebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 10 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) von 0,7 überschritten werden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in der Gemeinbedarfsfläche die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone zulässig.

4. **Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Betriebswohnungen zulässig, wenn sie

- in der Gesamtheit der Gemeinbedarfsnutzung dienen und
- der Gemeinbedarfsnutzung untergeordnet sind.

5. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- (1) Material der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (2) Einzäunung: Die durchgängige Einfriedung der Gemeinbedarfsfläche zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig.

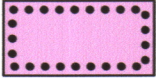
Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

 Fläche für Gemeinbedarf

 sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

 Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,44 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,44) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze

 offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummer

 vorhandene bauliche Hauptanlage

 vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahmen

 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21. November 2017, BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)
- **Gemeindeordnung (GO)** (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 101a und 102 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 957))
- **Gesetz zum Schutz der Denkmale** (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014, GVOBl. 2015, 2, letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508)
- **Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein** (GO) vom 28.02.2003, GVOBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 5 Ges. v. 05.02.2025, GVOBl. 2025 Nr. 27)

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt des Amtes Bargteheide-Land, Eckhorst 34, 2941 Bargteheide, eingesehen werden.

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Markt", Bargteheider Ausgabe Nr. 52, am 28.12.2022 und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.de/Amt/Bekanntmachungen/>.
2. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2022 verzichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2024 bis einschließlich dem 17.05.2024 im Internet unter <https://www.bargteheide-land.de/Gemeinden/Nienwohld/Bauleitplanung/öff-Auslegung/> veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.04.2024 durch Abdruck im "Markt", Bargteheider Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter <https://www.bargteheide-land.de/Gemeinden/Nienwohld/Bauleitplanung/öff-Auslegung/> ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nienwohld, 17. Juli 2025



stellv. Daniel Grave
(Thomas Manke)
- Der Bürgermeister -

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 03.04.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 10.6.2025

Ort, Datum



.....
- Öffentlich bestellte/r-
Vermessungsingenieur/in -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Nienwohld, 17. Juli 2025



.....
(Daniel Grave)
- Der Bürgermeister -

9. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Nienwohld, 17. Juli 2025



.....
(Daniel Grave)
- Der Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02. Aug. 2025 durch Abdruck im "Markt", Bargteheide Ausgabe und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Bargteheide-Land unter <http://www.bargteheide-land.de/Amt/Bekanntmachungen/> ortsüblich bekanntgemacht 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 03. Aug. 2025 in Kraft getreten.

Nienwohld, 03. Aug. 2025



.....
(Daniel Grave)
- Der Bürgermeister -