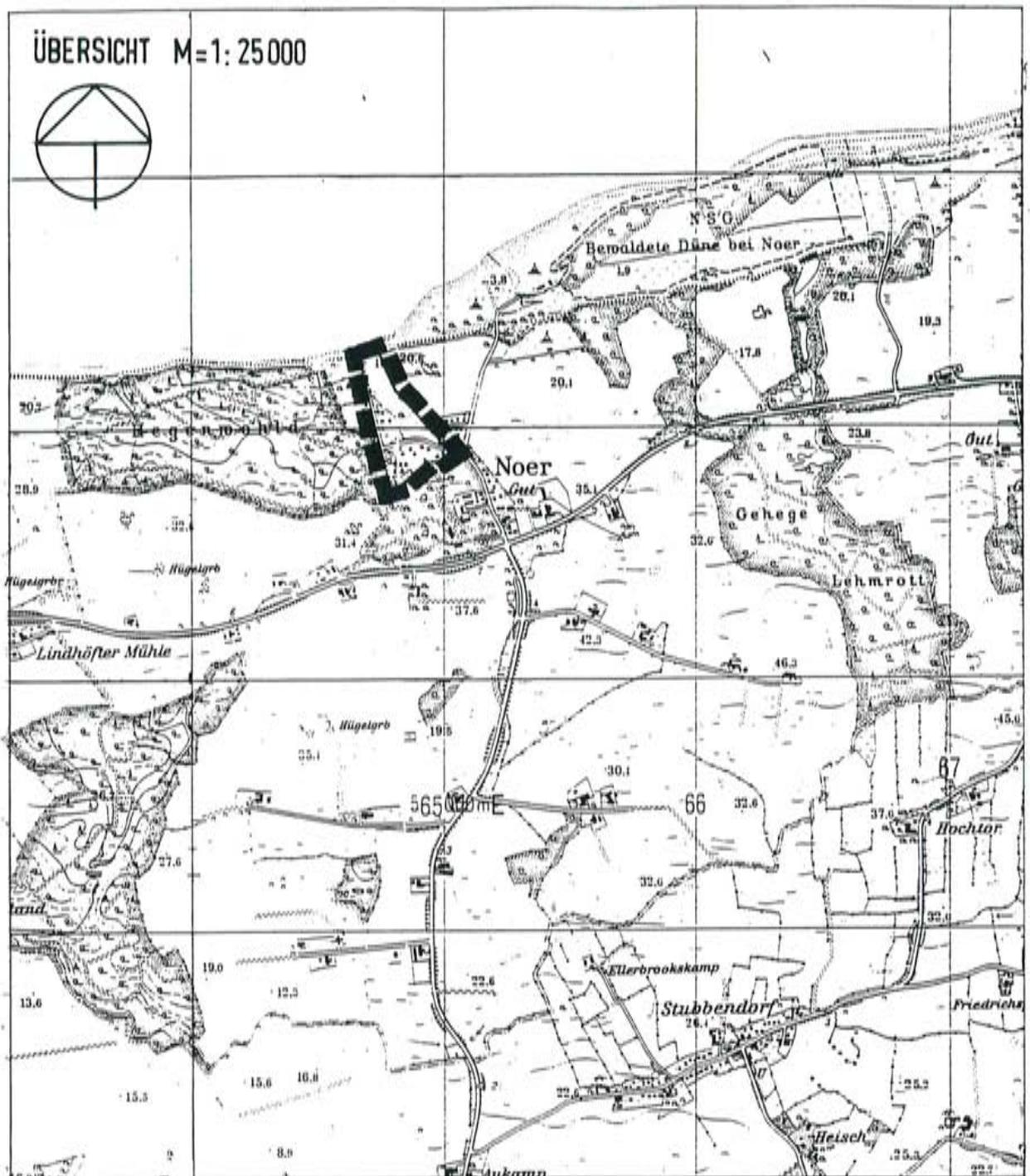


ÜBERSICHT M=1:25000



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE NOER, KREIS RENDSBURG ECKERNFÖRDE,  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICHER BEREICH DES ORTSTEILES NOER, EINSCHLIESSLICH  
DER STRASSE 'ZUM HEGENWOHL'D (TEILW.) UND DER INSPEKTORENWIESE

BEARBEITUNG: 11.04.1995

THOMAS SCHRABISCH ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL  
PAPENKAMP 57, 24114 KIEL, TEL. 0431 63550 FAX 0431 63939

GEÄNDERT: 17.05.1995 16.6.95, 28.11.1995, 22.04.96, 26.08.1996, 28.10.1996

08.10.1997

## **1. Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Noer, Kreis Rendsburg-Eckernförde erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.1994.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schl.-H. S. 321) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), dem Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) und dem § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) .

## **2. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4**

Der Geltungsbereich umfaßt den nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Noer einschließlich der Straße 'Zum Hegenwohld' (teilw.) und die Inspektorenwiese.

## **3. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung**

Anlaß der Planung ist zum einen die planungsrechtliche Sicherung der landschaftstypischen Inspektorenwiese und zum anderen eine behutsame Arrondierung bzw. Nachverdichtung der bestehenden Bauflächen an den Straßen 'Zum Hegenwohld' und 'Zum Strand'. Der Bauflächenzuwachs für Wohnzwecke dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der gemeindlichen Bevölkerung. Es wird angestrebt, über einen entsprechenden Vertrag mit den jeweiligen Grundstückseigentümern diesen Eigenbedarf zu regeln.

## **4. Übergeordnete Planungen : Flächennutzungsplan**

Für das Gemeindegebiet wird derzeit die 7. Flächennutzungsplanänderung (Neuaufstellung) aufgestellt. Des weiteren ist zwischenzeitlich der Landschaftsplan der Gemeinde Noer erarbeitet worden.

In der Neuaufstellung des F-Planes, die sich auf den Grundlagen des v.g. Landschaftsplanes entwickelt, wird der südliche, unmittelbar an die Straße 'Zum Hegenwohld' angrenzende Bereich der Inspektorenwiese als Grünfläche mit Zweckbestimmung 'Extensivierung der Grünlandnutzung' dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 4 entwickelt sich aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) der Gemeinde Noer.

Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 ist geprägt durch umfangreiche Waldbestände im Süden und Westen (Hegenwohld). In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Straßen 'Zum Hegenwohld' und 'Strandweg' auch als Wanderweg gekennzeichnet. Die Gemeinde Noer liegt im Landschaftsschutzgebiet, so daß die Ausweisung weiterer Baugrundstücke lediglich als innerörtliche Arrondierung möglich ist.

## **5. Bodenordnung**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentumsverhältnisse sind dem Eigentümerverzeichnis zu entnehmen.

### **5.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Die vorhandene Erschließung befindet sich im Eigentum der Gemeinde Noer. Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um private Grundstücke, die z.T. für eine weitere Bebauung veräußert werden sollen. Entsprechend können bodenordnende Maßnahmen gem. § 80 ff BauGB zur Grenzregelung durchgeführt werden.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Extensivierung und Renaturierung des Flurstückes 9/5 (Inspektorenwiese)**

Hinsichtlich der Extensivierung und Renaturierung der sog. Inspektorenwiese, Flurstück 9/5, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist, wird die Gemeinde Noer in einer gesonderten Planung u.a. die Öffnung des Grabens und die erforderlichen Anpflanzungen gem. Landschaftsplan durchführen.

Durch die Umwandlung von Kulturlandschaft in Extensivgrünland und die v.g. in Aussicht genommene Freilegung des Bachlaufes entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna und stellt somit eine Aufwertung im ökologischen Sinne dar.

Die Stärkung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch v.g. Maßnahmen in diesem landschaftsbildprägenden und ökologisch bedeutsamen Bereich ist als Ausgleich zu der baulichen Inanspruchnahme der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bei denen es sich um Hausgärten handelt, vorgesehen. Aus ökologischer Sicht sind diese mit Kulturlandflächen nahezu gleichzusetzen, so daß ein ungleich höherer Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt. Durch die Inanspruchnahme der privaten Hausgärten für Wohnbauzwecke entsteht keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes .

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise und gestalterische Anforderungen

Es ist Ziel der Gemeinde, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Eigenhausbau in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Dabei sind je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücke der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der zumeist großzügigen Grundstückszuschnitte, die Größe der Grundstücke liegt zwischen 800 m<sup>2</sup> und 2.600 m<sup>2</sup>, wird die überbaubare Grundstücksfläche absolut festgesetzt. In Anpassung an die bestehende Wohnbebauung und um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, ist eine maximale Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> je Einzelhaus bzw. 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte zulässig. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Fassaden, der Dachform und der Neigung sowie der Dacheindeckung orientieren sich an dem vorhandenen Ortsbild. Die maximal zulässige Firsthöhe von 8,50 m - gemessen über der zugehörigen Erschließungsebene - läßt bei einer maximalen Dachneigung von 45° einen großen gestalterischen Spielraum zu (s. Anlage 'Mögliche Gebäudetypen').

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Planes schließt sich unmittelbar der historische Schloßpark Noer an; der Umgebungsschutzbereich dieser Anlage erstreckt sich in Form einer Sichtachse auf einen Teilbereich dieses B-Planes (s. Planzeichnung). Durch vorhandenes Großgrün an der Parkgrenze, aber noch erheblicher durch die vorhandene Bebauung an der Straße 'Zum Hegenwohld', wird der vorhandene Sichtachsenbereich gestört. Die einzige noch freie Sichtverbindung besteht zwischen den Häusern Am Hegenwohld Nr. 15 und Nr. 17.

Um diese v.g. Sichtverbindung zu erhalten, sind die beiden rückwärtigen neuen überbaubaren Grundstücksflächen an der östlichen bzw. westlichen Nachbargrenze reduziert als Einzelhäuser im „Sichtschatten“ der davorliegenden Häuser ('Zum Hegenwohld' Nr. 15 u. Nr. 17) festgesetzt worden.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Fahrstraßen 'Zum Hegenwohld' und 'Zum Strand'. Im Bebauungsplan sind diese als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Die durch diese Maßnahme erzwungene verminderte Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs soll die Wohnruhe in dem Wohngebiet gewährleisten.

Entlang der Straße 'Zum Hegenwohld' sind acht Parkplätze in Parkbuchten ausgewiesen, um den Bedarf für den Besucherverkehr in dem Wohngebiet zu decken. Die hier vorgesehenen Baumpflanzungen sollen lichte Kronen haben (z.B. Eichen oder Eschen).

Die Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung erfolgt über private Grundstückszufahrten. Aus ökologischen Aspekten ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten, so daß die öffentlichen Parkplätze und die Stellplätze sowie ihre Zufahrten auf privatem Grund wassergebunden bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster anzulegen sind.

Für die Zufahrt des Forsthauses sowie des vorgesehenen angrenzenden Grundstücks werden ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Um die Abfallbeseitigung zu gewährleisten, sind im Einmündungsbereich der privaten Grundstückszufahrten in die Straße 'Zum Hegenwohld' Müllgefäß-Standplätze vorgesehen. Am Ende der Straße 'Zum Strand' ist ein Wendepplatz für Müllfahrzeuge gem. den Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (§ 16 Nr. 1) von 18,0 m Durchmesser anzulegen.

## **8. Erschließungskosten**

Die Vergabe der Grundstücke, die Erschließungskosten sowie die Folgekosten sollen über einen städtebaulichen Vertrag gem § 6 BauGB-MaßnG 1a geregelt werden.

## **9. Ökologische Aspekte der Planung**

Neben der Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 25/4) im Süden des Plangeltungsbereiches sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgärten' folgende Flächen im Bebauungsplan festzuschreiben: das Flurstück 25/2 zum Nutzen der Försterei und die private Grünfläche im Osten, Teil des Flurstücks 29/5. Die Grünfläche im Osten ist Teil eines Grünzuges und ist durch den Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

Die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen ist aus ökologischen Gründen von einer Bebauung freizuhalten. Sie dient als Pufferzone zwischen der Bebauung und den angrenzenden Waldflächen (Waldschutzzone gemäß Landeswaldgesetz). Es handelt sich um ein Feuchtgebiet mit dichter Strauchvegetation und markanten Linden, die aus ökologischer Sicht zu erhalten und zu schützen sind.

Neben der Sicherung der Inspektorenwiese als Extensivgrünland tragen die o.g. Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei, und sind als Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet geboten.

## **10. Technische Infrastruktur**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Erschließungsstraße 'Zum Hegenwohld' und 'Zum Strand' vorhanden.

### **10.1 Energieversorgung**

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Schleswag. Die Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen müssen mindestens 3 Monate vor Beginn mit der Schleswag abgestimmt und die für die Niederspannungskabel erforderliche Wegeüberdeckung von 0,6 m vorgenommen werden.

Bezüglich der Trassenführung über Privatgrundstücke muß diese durch Grunddienstbarkeit bzw. entsprechende Verpflichtungserklärungen des Grundstückseigentümers abgesichert sein. Gegen eine Neuverlegung im öffentlichen Straßen- und Gehwegbereich bestehen keine Bedenken. Eine Sicherung der Leitungsrechte über Privatgrundstücke in diesem B-Plan ist nicht erforderlich.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Dänisch-Wohld.

### **10.3 Schmutz- und Regenwasser**

Träger für die Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Noer. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserleitung in öffentlicher Verkehrsfläche abgeführt.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt zentral durch die Gemeinde Noer und den Wasser- und Bodenverband Schwedeneck.

#### 10.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die AWR (Abfall-Wirtschaft Rendsburg

#### 10.5 Solaranlagen

Der Bau von Solaranlagen im Planbereich als alternative Energie soll nach wie vor möglich sein; eine Beeinträchtigung der Parkanlage ist dadurch nicht gegeben.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... - 8. OKT. 1997

Noer, den ..... 17. FEB. 1998

Gemeinde Noer  
Der Bürgermeister

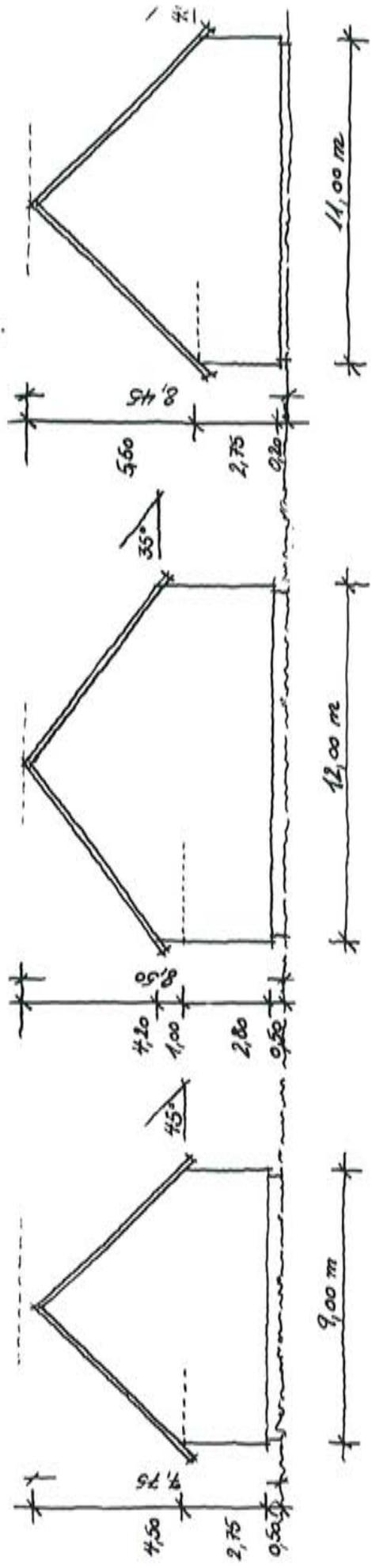


.....  
- Bürgermeister -



GEMEINDE NOER 84 u. 82, 3. AND.  
 MÖGLICHE GEBÄUDETYPEN M=1:200

THOMAS SCHRABISCH ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SI  
 PAPEI 1MP 57, 24114 KIEL, TEL. 0431 63550 FAX 0431 639.



1. EINBELHAUS

GERINGE BREITE 9,00m  
 GROSSE SOCKELHÖHE 0,50m  
 GRÖSSTMÖGLICHE DACHNEIGUNG  
 OHNE DREMPEL

2. EINBEL - O. DOPPELHAUS

BREITE 12,00m  
 GROSSE SOCKELHÖHE  
 DACHNEIGUNG 35°  
 MIT DREMPEL 4,00m

3. EINBEL - O. DOPPELHAUS

BREITE 11,00m  
 GERINGSTE SOCKELHÖHE  
 MAX. DACHNEIGUNG 45°  
 OHNE DREMPEL

BEI GRÖSSTMÖGLICHER FIRSTHÖHE 8,50m