

SATZUNG DER GEMEINDE NOER, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

Für den Bereich nördlich der Bebauung der Straße "Seeblick" sowie westlich und östlich der Straße "Haffkamp" im Ortsteil Noer

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.01.2017 folgende Satzung der Gemeinde Noer über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, für den Bereich nördlich der Bebauung der Straße "Seeblick" sowie westlich und östlich der Straße "Haffkamp" im Ortsteil Noer, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

GRZ 0,3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der des Bebauungsplanes Nr. 9

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,30 Grundflächenzahl, z.B. 0,30

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. I

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

FHmax = 27,00 m ü.N.N. Maximal zulässige Firsthöhe ü.N.N., z.B. 27,00 m

THmax = 21,70 m ü.N.N. Maximal zulässige Traufhöhe ü.N.N., z.B. 21,70 m (Schnittpunkt Dach-Wand)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

GEBÄUDEGESTALTUNG

SD, WD, KWD 15° - 45° nur Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 45°

SD, WD, KWD 15° - 51° nur Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach zulässig, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 51°

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

Fuß- und Radweg

Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN

Grünfläche

Zweckbestimmung

Verkehrsgrün (V) - öffentliche Grünfläche

Naturschutzfläche (NAT)

- Entwicklungsziel: Naturnahe Wiese mit Gehölzen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum, zu pflanzen

Knick, neu anzulegen

Knickschutzstreifen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Müllsammelplatz

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsfahrzeuge und der Gemeinde

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde

Abgrenzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

K Knick, vorhanden

S Sichtdreieck

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

B Böschung, vorhanden

F Flurstücksgrenze, vorhanden

13/8 Flurstücksbezeichnung

B Bebauung, vorhanden

18.18 Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.

--- Grundstücksgrenze, geplant

--- Sichtachse vom Schlosspark zur Küste

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Es wird ein Reines Wohngebiet (**WR**) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 In den Reinen Wohngebieten (**WR**) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (**FHmax**) durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Die Firsthöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Die maximale Traufhöhe (**THmax**) wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten (**WR**) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (**E**) zulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

4.1 Fassaden

In den Reinen Wohngebieten (**WR**) sind für die Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

4.2 Dachform

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer (**SD**), Walmdächer (**WD**) und Krüppelwalmdächer (**KWD**) zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

4.3 Dachneigung

4.3.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig.

4.3.2 In dem Reinen Wohngebiet WR 3 sind Dachneigungen von 15° bis 51° zulässig.

4.3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 15°) zulässig.

4.4 Dacheindeckungen

4.4.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 bis WR 3 sind als Dacheindeckung für das Haupthaus nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (lebende Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

4.4.2 In dem Reinen Wohngebiet WR 3 sind abweichend von Pkt. 4.4.1 zusätzlich Weichbedachungen zulässig.

4.4.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch von Pkt. 4.4.1 abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und übertragende Anlagen sind unzulässig.

5. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Erschließung der Grundstücke des Reinen Wohngebietes 3 sind von der Straße Haffkamp insgesamt vier Grundstückszufahrten mit einer jeweiligen Breite von maximal 6 m zulässig.

Für die Herstellung der Grundstückszufahrten dürfen die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich überquert werden.

6. Überdachte Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

In den Reinen Wohngebieten (**WR**) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Es sind auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

In den Reinen Wohngebieten (**WR**) muss der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der Verfahrensfreien gemäß § 63 LBO – SH sowie Einfriedung und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche mindestens 3,00 m betragen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich des Sichtdreieckes (Kreuzung Haffkamp und der geplanten Erschließungsstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

8. Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten und nicht überdachten Stellplätzen errichtet werden.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a/b BauGB)

Erhalt und Ergänzung gesetzlich geschützter Knicks

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren.

Anlage von neuen Knicks

Die Knicks sind in der typischen Form und mit den Maßen anzulegen, wie sie von der oberen Naturschutzbehörde grundsätzlich festgelegt wurden. Die Grundfläche des Erdwalles hat eine Breite von 3,00 m aufzuweisen. Die Walkkrone erhält eine Breite von 1,20 m. Die Wallhöhe beträgt 1,00 m. Die Walkronen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen. Die Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzreihe beträgt 1,00 m. Der Reihenaabstand beträgt 0,50 m. Für die Sträucher ist die Pflanzqualität 'zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm' zu wählen. Für die Heister ist die Pflanzqualität 'zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm' zu wählen. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind gleichartige Gehölze nachzupflanzen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

Knickschutzstreifen

Es wird ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 2,00 m festgesetzt. Der Knickschutzstreifen wird als Gras- und Staudenflur hergestellt. Die Gras- und Staudenflur wird sich selbst überlassen. Sie darf nur einmal im Jahr gemäht werden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zur freien Landschaft hin durch die vorhandenen und neuen Knicks eingefasste Maßnahmenfläche soll sich zu einem naturnahen Areal entwickeln. Zur Gestaltung und Gliederung dieser Maßnahmenfläche sind mind. 31 Bäume (als dreimal verpflanzte (3xv) Obstbäume oder sonstige einheimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm) und sechs naturnaher flächige Feldgehölze (Gehölzinseln) aus einheimischen standortgerechten Sträuchern mit einer Gesamtausdehnung von zusammen 2,270 m² zu pflanzen. Außerdem sind zwei Feuchtsenken mit einer Gesamtfläche von zusammen 450 m² anzulegen.

Die Standorte der sechs flächigen Gehölzpflanzungen, der Bäume (Obstbäume und sonstige Laubbäume) und der zwei Feuchtsenken sind der Entwicklungskarte des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Die Maßnahmenfläche ist nicht der Sukzession zu überlassen, sondern durch extensive Pflegemaßnahmen offen zu halten. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Maßnahmenfläche wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zu einer artenreichen Wiese entwickelt. Alternativ zur Mahd ist eine Stoßbeweidung durch Schafe zulässig. Bei einer Beweidung sind die Gehölzpflanzungen wirksam vor Verbiss durch die Weidetiere zu schützen.

Am östlichen Rand des Plangebietes besteht die Maßnahmenfläche aus einem neu anzulegenden Knick und einer zu den neuen Wohngrundstücken hin vorgelagerten Wiese.

Baumpflanzungen an der Straße

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind vier Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Im Bereich der Grundstückszufahrten kann der Baumstandort um max. 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Baumhasel (Corylus colurna), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Mehlbeere (Sorbus aria), Zierapfel, Zierbirne.

Pufferstreifen zu den bestehenden Wohngrundstücken in der Straße 'Seeblick'
Auf den neuen Wohngrundstücken sind als Puffer zu bestehenden Rand des Wohngebietes 'Seeblick' ein 5,00 m breiter Puffer anzulegen, der vollständig mit einheimischen standortgerechten Sträuchern heckenartig zu bepflanzen ist. Damit sich diese Heckenpflanzung nicht negativ hinsichtlich der Höhenentwicklung auf die angrenzenden Wohngrundstücke auswirkt, sind weder Bäume noch Heister in dieser Anpflanzung zulässig.

Darstellung ohne Normcharakter

Sytemschnitt zur Traufhöhe, Maßstab 1 : 200



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.02.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Dänischenhagen am 05.04.2016 sowie 19.04.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.04.2016 durch eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch die Veröffentlichung des Amtes Dänischenhagen am 05.04.2016 sowie 19.04.2016.
- 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 mit Schreiben vom 05.07.2016 unterrichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.10.2016 durch Abdruck im Mitteilungsblatt des Amtes Dänischenhagen bekannt gemacht.

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel

Noer, den Bürgermeisterin Siegel