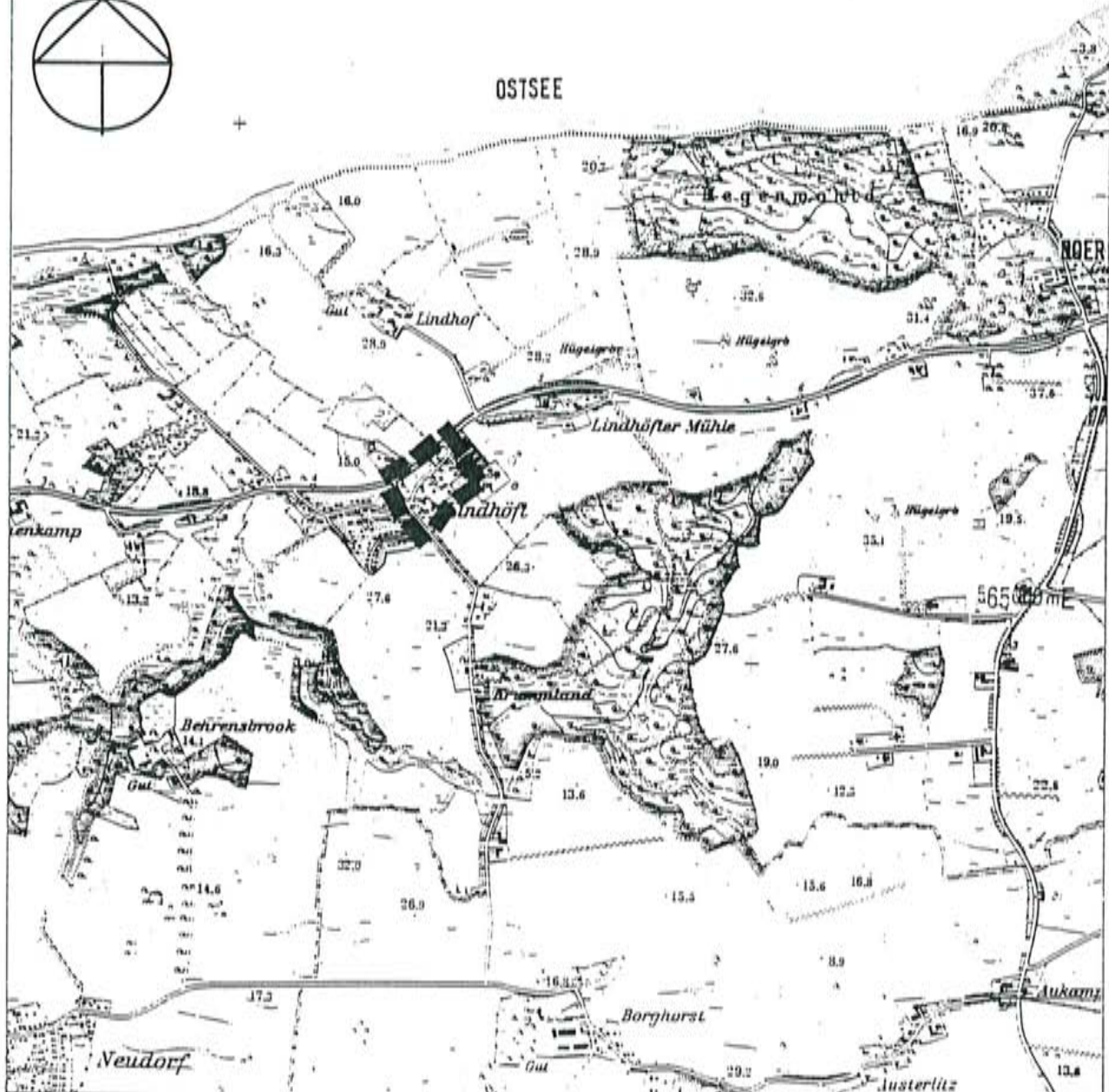


ÜBERSICHT M=1:25000



OSTSEE



## BEGRÜNDUNG ZUR

### SATZUNG DER GEMEINDE NOER, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER LANDESSTRASSE 285 ZWISCHEN DEM GETTORFER WEG UND  
DER SCHULKOPPEL

BEARBEITUNG: 09.05.1995

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

GEÄNDERT: 17.05.95 16.06.95 28.06.95, 28.11.1995, 23.04.1996, 28.10.1996

## **1. Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Noer im Ortsteil Lindhöft, Kreis Rendsburg-Eckernförde, erfolgt auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung v. 09.02.1993, 18.11.1993 u. 21.09.1994 .

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 1994 (BGBl. I S. 3486), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**

Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung umfaßt den Bereich südlich der Landesstraße 285 zwischen dem Gettorfer Weg und der Schulkoppel. Die südliche Begrenzung ist durch die in den Gettofer Weg einmündende Allee (Zufahrt Hofstelle Loose) und den Knick in Höhe des Wendehammers der Schulkoppel gegeben.

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

Anlaß der Planung ist die von der Gemeinde Noer beabsichtigte planungsrechtliche Vorbereitung von Grundstücken für Wohnbauzwecke. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt, um innerhalb der vorhandenen örtlichen Bebauung weitere Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, um so den dringenden Wohnbedarf der gemeindlichen Bevölkerung zu berücksichtigen, ohne daß Außenbereiche umgewidmet werden; dem vom Gesetzgeber in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird somit gefolgt.

Durch die bauliche Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen (Hausweide) sowie privater Grünflächen (Hausgärten) sind die Nutzungen von Grund und Boden im Plangeltungsbereich neu zu ordnen und planungsrechtlich vorzubereiten.

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

Für das Gemeindegebiet wird derzeit in einer 7. Änderung die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. In dieser Neuaufstellung ist der Bereich zwischen der Landesstraße 285 und der Dorfstraße als Grünfläche - Parkanlage - mit anschließender Gemeinbedarfsfläche (ehemalige Schule) und Sportanlage dargestellt. Daneben sind die weiteren Flächen des Geltungsbereiches mit der Darstellung WA (Allgemeine Wohngebiete) belegt.

Die Alte Dorfstraße ist als Wanderweg gekennzeichnet, der vom Gettorfer Weg durch den Ortsteil Lindhöft dem Verlauf der ursprünglichen Trasse der Bäderstraße bis zum Ortsteil Lindhöftmühle folgt und das Landschaftsschutzgebiet ... durchquert .

#### **5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

##### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Primäres Ziel der o.g. B-Planänderung ist es, den Bau von weiteren Eigenheimen als Einzelhäuser zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden die Grundstücke der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Gemäß Festsetzungen im Teil B TEXT auf der Planzeichnung sind dabei lediglich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Eine Begrenzung der Wohneinheiten i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erfolgt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung entsprechend der ortstypischen Siedlungsstruktur sowie der infrastrukturellen Gegebenheiten.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> und eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Damit wird vor dem Hintergrund des in der Gemeinde herrschenden dringenden Wohnbedarfs eine ortsbildgerechte bauliche Erweiterung gewährleistet, der Grad der Versiegelung auf ein ökologisch verträgliches Maß begrenzt und eine unerwünschte Nahverdichtung verhindert.

Für die Hofstelle (Flurstück 32/5) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet mit erweiterter Nutzung (WA E) ausgewiesen. Der Grundstückseigentümer des v.g. Grundstückes ist mit der jetzigen Überplanung seiner Fläche als allgemeines Wohngebiet einverstanden und ihm ist auch bewußt, daß ein landwirtschaftlicher Betrieb (z.Z. erfolgt keine Bewirtschaftung) in der ursprünglichen Form in diesem Bereich nicht mehr betrieben werden darf; der jetzige Bestand ist geschützt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes - das Wohnen - bleibt dadurch gewahrt. Auf diese Weise ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, Verschlechterungen der städtebaulichen Verhältnisse zu unterbinden.

## 5.2 Art der sonstigen Nutzung

Die bestehende Gemeinbedarfsfläche sowie die überwiegend sportlichen Zwecken dienenden baulichen Anlagen nördlich der Alten Dorfstraße werden durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in dieser Bebauungsplanänderung festgeschrieben. Die vorhandenen Räumlichkeiten werden bei Bedarf auch für andere gemeindliche Aktivitäten genutzt.

An o.g. Gemeinbedarfsfläche angrenzend wird als öffentliche Grünfläche eine Sport- und Spielwiese bzw. Parkanlage ausgewiesen, die sowohl für gemeindliche Veranstaltungen als auch für private sportliche Aktivitäten zur Verfügung steht. Diese Anlagen und Einrichtungen bilden die soziale Mitte von Lindhöft und werden durch diese B-Planänderung auch für die Zukunft planungsrechtlich gesichert.

## 5.3 Öffentliche Grünfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst Innenbereichsflächen im Ortsteil Lindhöft.

Bei den noch unbebauten Flächen innerhalb der örtlichen Bebauung handelt es sich um bislang als Hausweiden bzw. Hausgärten genutzte Bereiche, die als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt definiert werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Belange von Natur- und Umweltschutz berücksichtigt. Die planungsrechtliche Vorbereitung der Grundstücke für eine weitere bauliche Nutzung im Sinne des von Gesetzgeber geforderten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfolgt nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Die Ausweisung der bebaubaren Grundstücke im Plangeltungsbereich hat eine geringere Inanspruchnahme von Flächen in den Außenbereichen zur Folge.

Zudem wird die Bodenversiegelung auf das geringst mögliche Maß beschränkt durch Maßnahmen, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 und die Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster bzw. einer wassergebundenen Decke bei der Ausführung der Stellplätze und deren Zufahrten auf privatem Grund. Unter diesem Aspekt erfolgt auch die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen mit minimalem Straßenprofil.

Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden durch diese Planung nicht nennenswert beeinträchtigt; die genannten Ausgleichsmaßnahmen wirken sich jedoch auch positiv auf diese Schutzgüter aus.

Zudem wird die Grünfläche an der Bäderstraße als öffentliche Parkanlage bzw. als Sport- und Spielwiese gesichert. Der ökologisch wertvolle Baumbestand entlang der ehemaligen Hofzufahrt im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird durch Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage gesichert, die der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen ist. Dies trägt zum ökologischen Ausgleich der Bodenversiegelung bei.

Der Erhalt der vorhandenen Knickbestände, die Erweiterung des Knicks als südliche Grenze des Plangeltungsbereiches sowie der Erhalt des Baumbestandes im Plangebiet tragen zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes bei.

#### 5.4 Gestalterische Anforderungen

Aufgrund der vorhandenen ortsbildprägenden Siedlungsstruktur sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt lediglich für die geplante Bebauung entlang des Gettorfer Weges und die der geplanten Erschließungsstraße. Die Ausrichtung der Gebäude ist parallel zur Erschließungsstraße geplant, wodurch eine optimale Besonnung gewährleistet ist. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Fassaden, der Dachform, und der Dachneigung orientieren sich an der angrenzenden vorhandenen Bebauung. Aufgrund der Vielfalt der dort vorhandenen Materialien und Farbgebungen ist diesbezüglich ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit durch diese B-Planänderung vorgegeben.

Die maximale zulässige Firsthöhe von 8,50 m - gemessen über der zugehörigen Erschließungsebene - läßt bei einer höchstzulässigen Dachneigung von 45° einen großen gestalterischen Spielraum zu (s. Anlage 'Mögliche Gebäudetypen').

#### 5.5 Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Lindhöft wird ein bestehendes Plangebiet, welches dem Bereich von Lindhöft zuzuordnen ist, überplant. Von daher sind zusätzliche Ersatz- u. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. Runderlasses des Innenministers und der Ministerien für Natur und Umwelt nicht erforderlich. Weiterhin kann daraufhingewiesen werden, daß hinsichtlich der Bebauung und Versiegelung von Flächen ein Ausgleich im Planbereich zwischen den Flurstücken 93/11 (Gettorfer Weg/Dorfstraße) und 7/3 (Schulkoppel) stattgefunden hat (gegenüber dem Ursprungsplan des B-Planes Nr. 2), welcher sich nicht nachteilig für den Ausgleich auswirkt.

### 6. Erschließung

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die vorhandenen Fahrstraßen 'Alte Dorfstraße' und 'Gettorfer Weg'. Für die weitere Erschließung ist die 'Straße A' geplant, die an den Gettorfer Weg anbindet. Auch hier ist nur die erforderliche Mindestfahrbreite von 4,75 m vorgesehen, die bemessen ist nach dem Begegnungsfall PKW/LKW sowie nach den Anforderungen der Müllentsorgungsunternehmen. Um die Ver- und Entsorgung der angeschlossenen Grundstücke zu gewährleisten, ist am Ende der 'Straße A' ein Wendehammer gemäß den Bestimmungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (§ 16 Nr. 1 ) von 18 m Durchmesser geplant.

Die Erschließung der rückwärtigen geplanten Wohngebäude erfolgt über 2 private Grundstückszufahrten; zum einen von der 'Straße A' und zum anderen von der Schulkoppel. Entsprechend werden für diese Fahrzeuge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Im Einmündungsbereich der privaten Grundstückszufahrt in die geplante 'Straße A' bzw. in die Schulkoppel werden Müllgefäß-Sammelplätze gemäß § 9 Abs.-. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Abfallentsorgung ausgewiesen.

Die vorgenannten Fahrstraße werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die durch diese Maßnahme nach Straßenverkehrsrecht bestimmte verminderte Geschwindigkeit soll die Wohnruhe in dem Wohngebiet gewährleisten.

Wie bereits erwähnt erhält die Straße 'A' am Ende einen Wendehammer; diejenige Zufahrt von der Schulkoppel erhält eine Wendemöglichkeit in Form einer sog. 'Trompete' oder eines 'T-Stückes'.

Für den ruhenden Verkehr enthält diese Bebauungsplanänderung folgende Festsetzungen: Die für den Besucherverkehr nachzuweisenden Parkplätze befinden sich im Verlauf der geplanten 'Straße A'. Die vorhandenen Parkplätze entlang der Schulkoppel sind den Festsetzungen dieser B-Planänderung entsprechend durch Straßenbäume zu gestalten.

Weitere Parkplätze werden im Verlauf der Dorfstraße ausgewiesen; diese ist durch straßenbegleitendes Grün und großkronige Bäume zu gestalten.

## **7. Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebiet befinden sich innerhalb der vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen, an die die geplanten öffentlichen sowie privaten Erschließungsflächen angeschlossen werden; alle Ver- und Entsorgungsträger werden an der Planung beteiligt.

### **7.1 Energieversorgung**

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Schleswig AG. Die Baumaßnahmen im B-Planänderungsbereich müssen mindestens 3 Monate vor Beginn mit der Schleswig AG abgestimmt werden, und die für die Niederspannungskabel erforderliche Wegeüberdeckung von 0,6 m vorgenommen werden.

### **7.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Brauch- und Löschwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Dänisch-Wohld.

### **7.3 Schmutz- u. Regenwasser**

Das Schmutzwasser im Bereich der 'Straße A' wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der 'Alten Dorfstraße' zugeführt.

Hierfür wird eine mit Leitungsrechten belastete Fläche von der geplanten 'Straße A' zur 'Alten Dorfstraße' planungsrechtlich gesichert.

Schmutz- und Regenwasser wird den vorhandenen Schmutzwasserkanälen zugeführt.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die AWR (Abfall Wirtschaft Rendsburg).

7.5 Telekommunikation

Anstehende Bauerschließungsmaßnahmen an öffentlichen Straßen und Wegen sind vorab mit der Telekom abzustimmen.

**8. Erschließungskosten**

Mit Ausnahme der Planstraße A ist die öffentliche Erschließung gemäß §§ 123 ff BauGB vorhanden. Die Planstraße A wird zu einem bis jetzt noch nicht bekannten späteren Zeitpunkt gebaut; die Kosten hierfür werden dann gemäß vorgenanntem Gesetz umgelegt bzw. sollen die Vergabe der Grundstücke, die Erschließungskosten sowie die Folgekosten über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 6 BauGB-MaßnG 1a geregelt werden.

**9. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sollen private Grundstücke zukünftig baulich intensiver genutzt werden. Für die entsprechende Veräußerung dieser Grundstücke können bodenordnende Maßnahmen zur Grenzregelung gem. §§ 80 ff BauGB auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung vorgenommen werden.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ~~7. OKT. 1996~~ - ~~8. OKT. 1997~~

Noer, den 17. JAN. 1997 / .....

Gemeinde Noer  
- Der Bürgermeister -

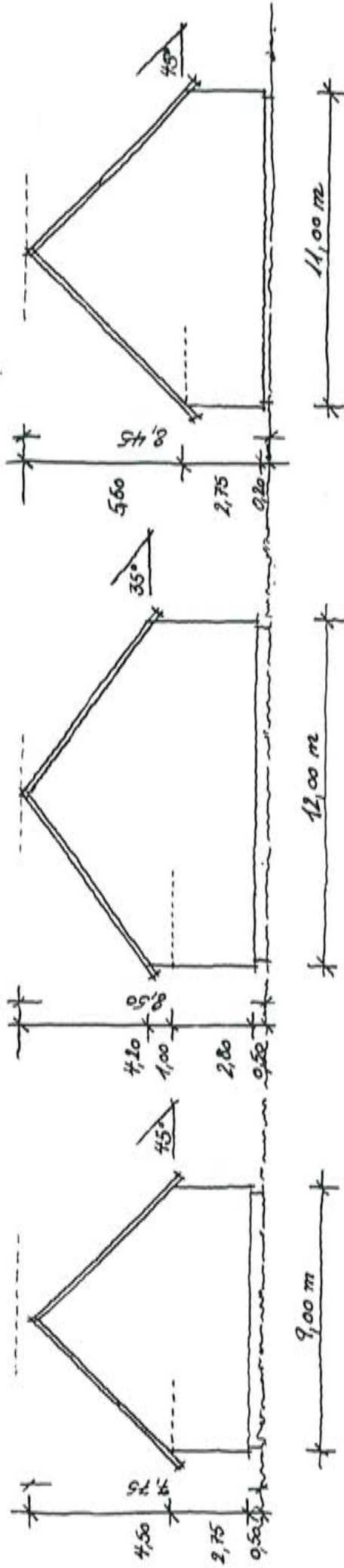


- Bürgermeister -



GEMEINDE NOER 84 u. B2, 3. AND.  
 MÖGLICHE GEBÄUDE TypEN M=1:200

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



1. EINBELHAUS

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

2. EINBEL - O. DOPPELHAUS

BREITE 12,00m  
 GROSSE SOCKELHÖHE  
 DACHNEIGUNG 35°  
 MIT TREPPEN 1,00m

3. EINBEL - O. DOPPELHAUS

BREITE 14,00m  
 GERINGSTE SOCKELHÖHE 0,20m  
 MAX. DACHNEIGUNG 45°  
 OHNE TREPPEN

BEI GRÖSSTMÖGLICHER FIRSTHÖHE 8,50m