

Dörfliches Wohngebiet in Nindorf

Erschließung von 15 Baugrundstücken für eine Einzel- und Doppelhausbebauung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 4 - westlich Mittelweg - der Gemeinde Nindorf:

- | | |
|---|--|
| ▪ MDW: | Dörfliches Wohngebiet |
| ▪ Grundflächenzahl (GRZ): | 0,3 |
| ▪ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: | II |
| ▪ Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (FH): | 9,0 |
| ▪ Bauweise: | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(Mindestgrundstücksgrößen beachten) |

Ergänzende und erläuternde Angaben sowie zu beachtende Festsetzungen und Vorschriften finden Sie im beigefügten Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A und Text Teil B) sowie der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan.

Preisliste und Vorabinformationen

Grundstück Nr.	Grundstücksgröße	Anteil Stichstraße	Grundstückskaufpreis
1	1.197 m²		verkauft
2	1.091 m ²		148.000,00 €
3	966 m²		verkauft
4	1.049 m²	¼	verkauft
5	1.060 m ²	¼	146.000,00 €
6	822 m²	¼	verkauft
7	832 m²	¼	verkauft
8	901 m ²	¼	131.000,00 €
9	911 m²	¼	verkauft
10	693 m ²	¼	93.000,00 €
11	697 m²	¼	verkauft
12	906 m ²	¼	131.000,00 €
13	2.239 m²	¼	verkauft
14	698 m ²	¼	93.000,00 €
15	705 m²	¼	verkauft

Grunderwerbssteuer und Notarkosten sind von dem Käufer zu zahlen.

Je Baugrundstück wird ein Hausanschlusschacht für Schmutzwasser im Rahmen der Gesamterschließung hergestellt. Der Preis für den Schacht beträgt 2.500,00 € und ist zzgl. zum Grundstückskaufpreis zu zahlen.

Die Kaufpreiszahlungen für die Baugrundstücke sind wie folgt zu leisten:

- 80% bei Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch
- 20% vor Übergabe des Baugrundstückes; in diesem Zuge sind auch die Kosten für den Schmutzwasserschacht zu zahlen

Die Baugrundstücke sind voll erschlossen. Die Zuleitungen für Strom, Glasfaser und Frischwasser liegen bis an die Grundstücksgrenze.

Auf den Baugrundstücken Nr. 3, 5, 6, 7, 10, 11, 13, 14 und 15 ist eine Regenwasserversickerung möglich und daher zwingend umzusetzen. Die Niederschlagsabflüsse von den Hausdächern auf den vorgenannten Baugrundstücken müssen in flache Mulden auf den Grundstücken versickert werden.

Der Niederschlagsabfluss von den Baugrundstücken Nr. 1, 2, 4, 8, 9 und 12 sowie von den privaten Stichstraßen muss über Rohrleitungen in einen breiten Graben an der Westgrenze des Baugebietes geleitet werden. Die Herstellung der Hausanschlussschächte für das Niederschlagswasser auf den vorgenannten Baugrundstücken und den privaten Stichstraßen sowie die Herstellung der entsprechenden Rohrleitungen von den Schächten zum Graben erfolgt im Rahmen der Gesamterschließung des Wohngebietes. Die jährlich anfallenden Kosten für die Pflege des Grabens betragen ca. 500,00 € und werden zu gleichen Teilen auf die an den Graben angeschlossenen Baugrundstücke verteilt.

Die Art des Niederschlagsabflusses auf den einzelnen Baugrundstücken wurde in der Kalkulation der Grundstückskaufpreise berücksichtigt.

Die Baugrundstücke Nr. 4 bis 15 an den privaten Stichstraßen erhalten je ¼ Miteigentumsanteil an der jeweils angrenzenden Stichstraße. Die Herstellung der Stichstraßen erfolgt im Zuge der Gesamterschließung und ist mit Zahlung des Grundstückskaufpreises abgegolten.

Die Fertigstellung der Erschließung ist im Herbst 2023 erfolgt.

Interessentenbogen

▪ Angaben zur Person

	Interessent/in	Ehegatte/Ehegattin, Partner/in
Name, Vorname:	_____	_____
Geburtsdatum:	_____	_____
Familienstand:	_____	_____

▪ Anschrift und Kontaktdaten

Straße, Hausnummer:	_____	_____
Postleitzahl, Ort:	_____	_____
Telefon-/Mobilnummer:	_____	_____
E-Mail-Adresse:	_____	_____

▪ Weitere Angaben

Haben Sie Ihren
Hauptwohnsitz in der
Gemeinde Nindorf?

ja nein

Wie möchten Sie das
Grundstück nutzen?

Eigennutzung (Einzug nach Baufertigstellung)

Kapitalanlage (Verkauf/Vermietung)

Geplante Art der
Bebauung:

Einzelhaus (Mindestgrundstücksgröße: 600 m²)

Doppelhaus (Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte: 500 m²)

Interessentenbogen

▪ Auswahl Grundstück(e)

Grundstück Nr.	Grundstücksgröße (+ Anteil Stichstraße)	Grundstückskaufpreis	Interesse (bitte ankreuzen)		Priorität (1 bis max. 13)
			ja	nein	
1	1.197 m²	verkauft	-	-	-
2	1.091 m ²	148.000,00 €			
3	966 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
4	1.049 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
5	1.060 m ² (+ ¼)	146.000,00 €			
6	822 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
7	832 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
8	901 m ² (+ ¼)	131.000,00 €			
9	911 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
10	693 m ² (+ ¼)	93.000,00 €			
11	697 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
12	906 m ² (+ ¼)	131.000,00 €			
13	2.239 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-
14	698 m ² (+ ¼)	93.000,00 €			
15	705 m² (+ ¼)	verkauft	-	-	-

Ich/Wir versichere/n hiermit, dass die vorstehenden Angaben der Wahrheit entsprechen. Die im Interessentenbogen gemachten Angaben unterliegen dem Datenschutz. Ich/Wir erkläre/n mich/uns einverstanden, dass die angegebenen Daten gespeichert und für eigene Zwecke des Unternehmens verarbeitet werden können. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht.

Ort, Datum:

Unterschrift(en)

Unterschrift(en)

Sollte Ihrerseits kein Interesse mehr an einem Baugrundstück bestehen, informieren Sie uns bitte, damit wir Sie von unserer Interessentenliste nehmen können.

Diese Bewerbung begründet keinen Anspruch auf die Zuteilung und den Erwerb eines Baugrundstückes.

Der Vertrieb der Baugrundstücke erfolgt durch die Rohweder Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH.

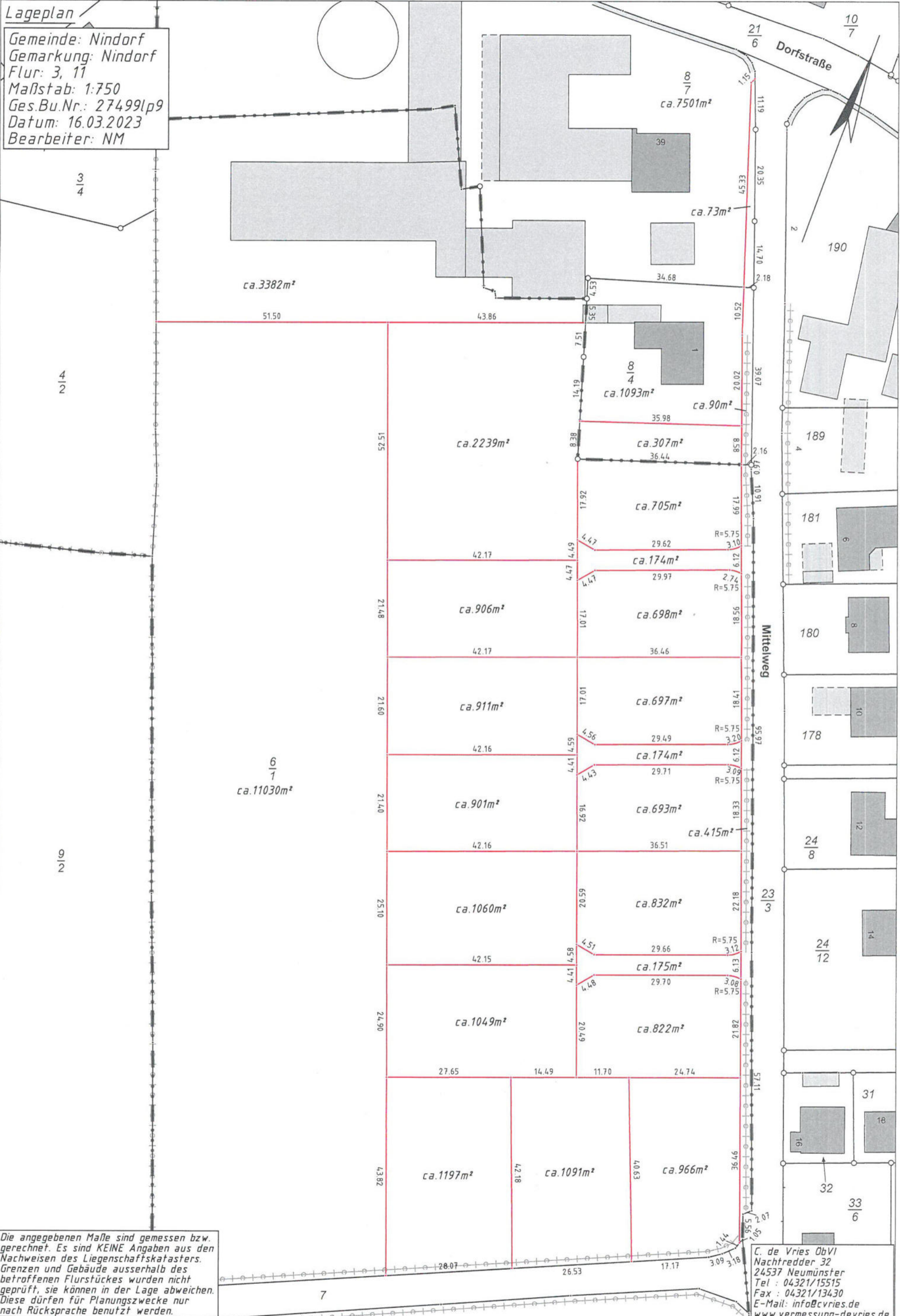
Bitte senden Sie den vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Interessentenbogen per E-Mail (Dateiformat: PDF) oder per Post an uns zurück:

Rohweder Bau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH
z. Hd. Christoph Kuthe
Friedrichstraße 34B
24594 Hohenwestedt
E-Mail: kontakt@rohwerder-bau.de



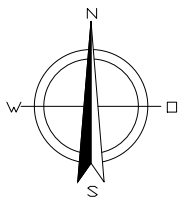
Lageplan

Gemeinde: Nindorf
 Gemarkung: Nindorf
 Flur: 3, 11
 Maßstab: 1:750
 Ges.Bu.Nr.: 27499lp9
 Datum: 16.03.2023
 Bearbeiter: NM



Die angegebenen Maße sind gemessen bzw. gerechnet. Es sind KEINE Angaben aus den Nachweisen des Liegenschaftskatasters. Grenzen und Gebäude ausserhalb des betroffenen Flurstückes wurden nicht geprüft, sie können in der Lage abweichen. Diese dürfen für Planungszwecke nur nach Rücksprache benutzt werden.

C. de Vries ObVI
 Nachtredder 32
 24537 Neumünster
 Tel : 04321/15515
 Fax : 04321/13430
 E-Mail: info@cvries.de
 www.vermessung-devries.de



Gemeinde Nindorf

Bebauungsplan Nr. 4 - westlich Mittelweg -

Planzeichnung
Maßstab 1:1000
NIN21001 . gez: An . Stand: 07.07.2022



Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 5a BauNVO)



Dörfliches Wohngebiet

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)

FH 9,0 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

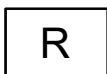


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen



Private Grünfläche



Regenrückhaltung



Privatgärten

Gemeinde
Nindorf

Bebauungsplan Nr. 4
- westlich Mittelweg -

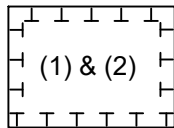
Zeichenerklärung
2 Seiten

NIN21001 . gez: An . Stand: 07.07.2022

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

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

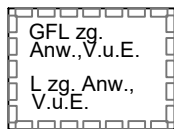


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zuordnungsnummer
(1) = Knickschutz; (2) = Knickneuanlage
(Teil B - Text II.1)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

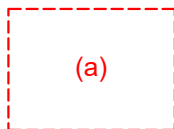


Mit Geh- (G), Fahr- (F) und/oder Leitungsrechten (L) zugunsten der Anwohner (Anw.) sowie der Ver- und Entsorger (V.u.E.) zu belastende Flächen
(Teil B - Text I.5)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Flächen auf denen das Regenwasser versickert werden muss
(Teil B - Text I.6.1)

8. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen



Fläche mit über 15 % Jahresgeruchsstunden
(Teil B - Text I.7)

9. Darstellungen ohne Normcharakter



Bestandsgebäude



Flurstücksgrenze

6/1

Flurstücksnummer



Baumbestand

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Grundstücks- und Straßenmitte) betragen.

I.1.2

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Daches bzw. dem Dachfirst.

I.2 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt im dörflichen Wohngebiet 600 m². Die Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte beträgt 500 m².

I.3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den dörflichen Wohngebieten sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

I.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen den Baugrenzen und den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen, Erd- oder Steinwälle (Friesenwälle) und Werbeanlagen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

I.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen geringfügig verschoben werden.

I.6 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

I.6.1 Ableitung des Niederschlagswassers

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücken Nr. 3,5,6,7,10,11 und 13-15 (lila Rahmen, Punkt-Strich-Linie) müssen die Niederschlagsabflüsse von den Hausdächern in flachen Mulden ($T = 0,30 \text{ m}$) auf den Grundstücken versickert werden.

Der Niederschlagsabfluss von den restlichen, nichtgekennzeichneten Grundstücken und von den privaten Verkehrsflächen muss über Rohrleitungen in einen neu herzustellenden flachen, breiten Graben an der Westgrenze des Baugebietes geleitet werden.

I.6.2 Boden- und Gewässerschutz

Auf den Baugrundstücken sind nicht überdachte PKW- Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

I.6.3

Dauerhafte Drainagen sind unzulässig.

I.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

I.7.1

Im Plangebiet sind in dem mit (a) gekennzeichneten Bereich (rote Strichlinie) Wohnnutzungen ausgeschlossen.

I.7.2

Von der Festsetzung I.7.1 kann abgewichen werden, wenn durch einen Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass eine Reduzierung der Emissionsquellen bis zu einem Immissionswert, durch den gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gegeben gelten, erfolgt ist, oder ausnahmsweise eine Überschreitung der Grenzwerte zugelassen wird.

II. Grünordnerische Festsetzungen

II.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II.1.1 Maßnahmenfläche (2) - Knickneuanlage

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Nummer (2) dient der Entwicklung naturnaher Grünflächen als „Mähwiese mit Knick“, in der Knickstrecken neu anzulegen und dann als gesetzlich geschützte Knicks gemäß § 21 LNatSchG mit als streifenförmigen Mähwiesen vorgelagerter Schutzstreifen dauerhaft zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen sind - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Es ist ein Knick nach folgenden Maßgaben herzustellen:

Herstellung eines Knickwalls in der erforderlichen Länge mit einer Sohlbreite von 3,0 m und einer Höhe von 1,3 m mit Ausformung einer ca. 0,1 m tiefen Pflanzmulde auf der mind. 1,0 m bis 1,4 m breiten Wallkrone. Entnahme des Bodens für den Knickwall von Flächen des Plangeltungsbereichs zur Vermeidung längerer Transportwege.

2-reihige Bepflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 -1,0 m hohen Sträuchern, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in den Reihen zu erfolgen hat.

Geeignete Gehölze sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeine Traubenkirsche, (*Prunus padus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Auf der längeren der beiden neu herzustellenden Knickstrecken ist 1 Gehölz der Qualität Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft als Überhälter zu pflegen und zu erhalten.

II.1.2 Maßnahmenfläche (1) - Knickerhaltung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer (1) dient der Erhaltung der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Saumstreifen gem. Ziffer II.1.3). Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

II.1.3 Knickschutz

II.1.3.1 Saumstreifen

Die Knicksaumstreifen innerhalb der Maßnahmenflächen (1) und (2) sind der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Durchführung der Mahd und der fachgerechten Knickpflege darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

II.1.3.2 Unzulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) und (2) sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen und Leitungsverlegungen jedweder Art sind unzulässig.

II.1.3.3 Unzulässigkeit von Fremdplantagen und weiteren Tätigkeiten

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) und (2) dürfen mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.3.4 Zaun

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1) und (2) sind gegenüber dem Wohngebiet durch einen mind. 1,0 m und max. 1,2 m hohen Zaun an der Außenseite des Wohngebiets zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuführen.

II.1.3.5 Schutz von Einzelbäumen

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

II.1.3.6 Wurzelschutzbereich

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m (= Wurzelschutzbereich) der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen (gem. § 2 Abs. 1 LBO SH), Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur ausnahmsweise unter Berücksichtigung der DIN 18920 und ansonsten nicht zulässig.

II.1.4 Umsetzung

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote (Festsetzung II.2) und die Knickneuanlage (Festsetzung II.1.1) sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

II.1.5 Grundwasserabsenkung

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

II.1.6 Artenschutz – Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

II.1.7 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Knick- und Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Knicks und Hecken an den Außenseiten des Plangeltungsbereichs ist unzulässig. Die vorgenannten Einschränkungen gelten auch für beleuchtete Werbeanlagen.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

II.2 Anpflanzfestsetzungen von Bäumen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den an die öffentliche Verkehrsfläche „Mittelweg“ grenzenden Baugrundstücken sind in den Vorgartenbereichen unter Berücksichtigung des *Abschnitts XII „Grenzabstände für Anpflanzungen“ des Nachbarrechtsgesetzes SH* jeweils 2 Hochstamm-Laubbäume (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) je Grundstück in einem Streifen von max. 3 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf jedem sonstigen Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) zu pflanzen, unter Berücksichtigung des Abschnitts XII „Grenzabstände für Anpflanzungen“ des Nachbarrechtsgesetzes SH.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Bei Abgang eines Baums ist Ersatz zu pflanzen innerhalb der nächstmöglichen Pflanzperiode zwischen dem 01. November und dem 31. März des Folgejahres.

Artenvorschläge:

bodenständige Hochstamm-Obstsorten.

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Ahorn (*Acer* in Arten)

Rotdorn und Weißdorn (*Crataegus* in Arten)

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

III.1. Dächer

In den dörflichen Wohngebieten sind für die Dächer aneinandergrenzender Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.2. Fassaden

In den dörflichen Wohngebieten sind für die Fassaden aneinandergrenzender Doppelhaushälften einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.3 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder

- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche oder Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten vor dem Baugrundstück (in Grundstücks- und Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise: Kirschlorbeersträucher sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

III.4 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

III.5 Müllbehälter

Von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten einsehbare Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

III.6 Ausschluss von Schottervögärten

Vögärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Vögärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies und anderen Materialien wie z. B. Rindenmulch oder Holzhackschnitzel auf einer Durchwurzelungsschutzfolie oder einem Geotextil ist unzulässig.

Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, Front des Hauptgebäudes.

III.7 Abgrabungen, Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knicks) sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Maßnahmenflächen sind unzulässig.

Höhenangleichungen dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn dadurch das Ortsbild, die Knicks, die Erschließung und die benachbarten Privatgrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.

IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können im Amt Mittel-Holstein während der Dienstzeiten eingesehen werden.

IV.2 Boden

Auf die in der Baugrundbeurteilung (Bericht zum B-Plan, Erdbaulabor, Gerowski, Schuby, Aug. 2021, ergänzt 17.09.2021 und 14.02.2022) genannten Hinweise zu den Gründungsmöglichkeiten und den Trockenhaltungsmaßnahmen wird hingewiesen. Das Gutachten ist der Begründung zum B-Plan angehängt.

IV.3 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden, z.B. zur Herstellung des Knicks (2). Nicht wieder verbauter Erdaushub ist an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.4 Mögliche Emissionen/ Immissionen

IV.4.1 Immissionen aus Landwirtschaftlicher Nutzung

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Der zulässige Immissionswert von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) für dörfliche Wohngebiete wird im gekennzeichneten Gebiet (a) überschritten.

IV.4.2 Immissionen des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich gem. § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn befindet. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den militärischen Flugbetrieb mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.

IV.5 Kompensationsflächen / Kompensationsmaßnahmen

IV.5.1 Knickkompensation im Plangebiet

Im Nordwesten des Plangebiets wird gemäß Ziffer II.1 ein Knick in 2 Abschnitten von zusammen 45 m Länge neu hergestellt, als gesetzlich geschütztes Biotop erhalten und fachgerecht gepflegt.

IV.5.2 Knickkompensation außerhalb des Plangeltungsbereichs

Nach Umsetzung der o. g. Maßnahme IV.5.1 besteht aufgrund des Kompensationserfordernisses von 362 m Knickneuanlage abzgl. 45 m Knickneuanlage im Plangebiet ein Erfordernis zur Abgeltung von weiteren 317 m Knickneuanlage. Es werden 75 m Knick auf Flurstück 19 in der Flur 1, 145 m Knick auf Flurstück 39 in der Flur 1 und 100 m auf Flurstück 6 in der Flur 16, alle gelegen in der Gemarkung Nindorf, Gemeinde Nindorf, gelegen.

IV.5.3 Kompensation des Schutzguts Boden

Es sind zur Kompensation der ermittelten Eingriffe in das Schutzgut Boden insgesamt 5.315 m² Ausgleichsfläche bzw. entsprechend viele Ökopunkte bereitzustellen. Das erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches durch die Zuordnung von 5.315 Ökopunkten aus dem durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit dem Aktenzeichen 676.20.35-Osterrönfeld-2 anerkannten Ökokonto der Fa. ecodots GmbH, Rosenburger Weg 38, 25821 Bredstedt.

IV.6 Artenschutz

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten wäre eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. einzuhalten – dies ist bei Aufstellung des B-Plans jedoch nicht von Bedeutung, da derzeit keine Betroffenheit eines Fledermausquartiers im Zuge der

Planrealisierung zu erwarten ist. Nach der Errichtung von Gebäuden und wenn Großbäume entwickelt sind, so könnten diese zukünftig im Grundsatz eine Eignung als Fledermausquartier innehaben, ggfs. auch „nur“ als Tagesversteck. Da alle Fledermausarten in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind sie nach BNatSchG streng geschützt. Es wird daher in Zukunft erforderlich sein, potenzielle Fledermausquartiere auf einen Besatz zu prüfen und dann im Fall des positiven Ergebnisses in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen zur Vermeidung einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (s. oben).

Aufgestellt: Rellingen, 07.07.2022



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de