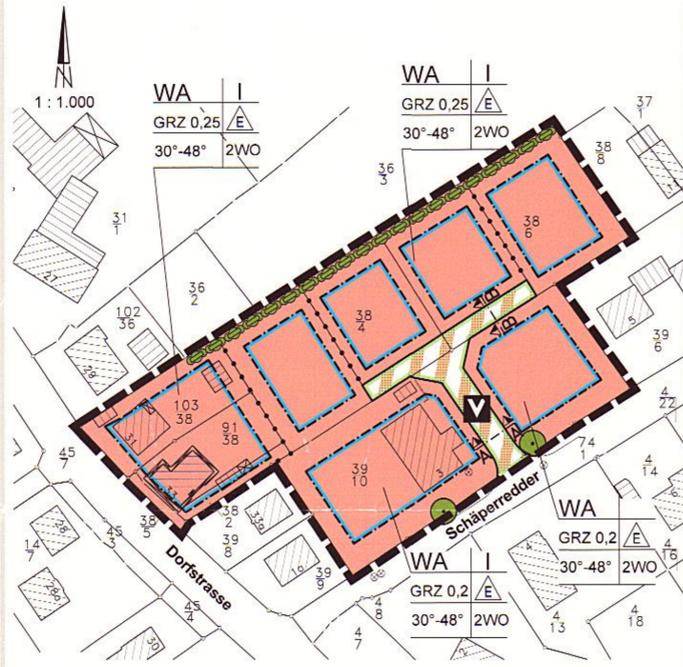
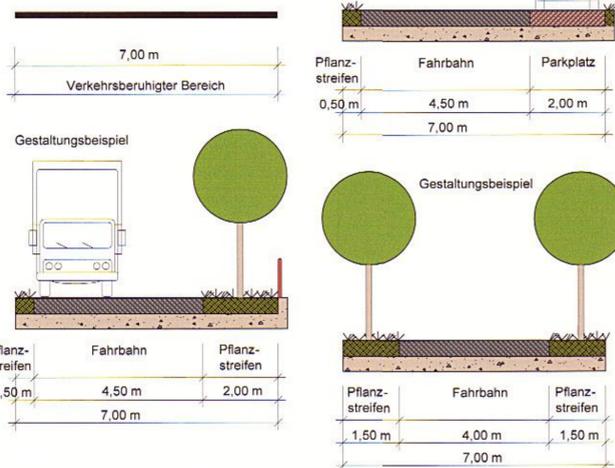


PLANZEICHNUNG - TEIL A

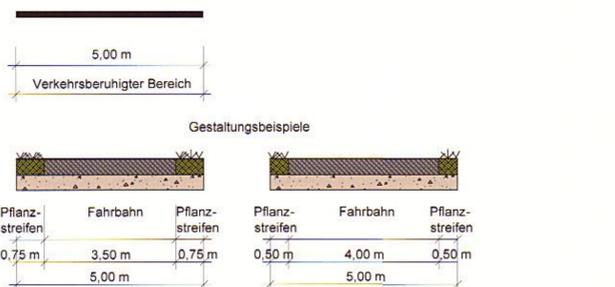


STRASSENPROFILE

Schnitt A - A (M 1 : 100)



Schnitt B - B



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Dachneigung	§9(4) BauGB
	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)6 BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§9(1)25a BauGB
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Hecke (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

1. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN UND DÄCHER

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO)
 1.1 Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rot/Braun oder Braun zulässig. Zugelassen sind auch Holzhäuser in Natur oder in den Farben des Verblendmauerwerkes. Andere Außenwandgestaltungen sind unzulässig.

Unzulässig sind auch Holzhäuser in Blockbauweise, die in Blockbohlenbautechnik errichtet werden (Blockbohlenbautechnik: Das Grundprinzip des Blockbohlenbaus ist das horizontale Aufeinander-schichten von runden naturbelassenen oder behauenen, bzw. gefrästen Holzstämmen. Durch die Verkämmung bzw. Verblattung der einzelnen Stämme / bzw. Bohlen in den Eckbereichen wird die notwendige Aussteifung der Gebäude erreicht).

1.2 Die Dacheindeckungen sind in Ton- oder Betonpfannen nur in den Farben Rot, Rot/Braun, Schwarz und Anthrazit zulässig. Dacheindeckungen sind auch als Grün- oder Reetdächer zulässig. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Hochglänzende Pfannen sind unzulässig.

1.3 Die Dachneigung beträgt, in Anpassung an die umliegende Bebauung, 30°-48°. Die Dachneigung darf bei Gründächern die festgelegte Dachneigung unterschreiten.

2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 (1) 6 BauGB)
 Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Einzelhaus festgesetzt.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen
 (§ 9 (1) 25b BauGB)
 Die Einzelbäume sind durch Festsetzung zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschulte Hochstämmen, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten. (fachgerechter Schutz und Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) 25a BauGB)
 Auf jedem Baugrundstück, mit Ausnahme der Flurstücke 91/38 und 103/38, ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Baugrundstücken in der zweiten Reihe sind die Obstbäume in den nordwestlichen Bereichen der Gärten, zur freien Landschaft hin, zu pflanzen. Bei den restlichen Grundstücken ist der Standort beliebig zu wählen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten nach Maßgabe des grünordnerischen Fachbeitrages. Bei Abgang ist frühzeitig für Ersatz zu sorgen.

Pflanzgebot für Laubbäume im Bereich der Erschließungsstraße
 In der Planstraße sind insgesamt 2 großkronige, standortheimische Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für Ersatz zu sorgen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag). Die Hecke ist beidseitig mit einem 1 m breiten Saumstreifen zu versehen.

Pflanzgebot für Heckenanlage an der nordwestlichen Planungsgrenze
 An der nordwestlichen Grenze der geplanten Bebauung ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für Ersatz zu sorgen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag). Die Hecke ist beidseitig mit einem 1 m breiten Saumstreifen zu versehen.

Bodenschutzmaßnahmen
 (§ 9 (1) 4 BauGB)
 Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusauen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsatz mit Lupinen u.a.). Die Grundstücke sind strukturreich und so naturnah wie möglich zu gestalten und zu erhalten.

Nebenflächen
 Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sind so gering wie möglich zu halten. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
 (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
 Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen und öffentlichen Flächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuleiten. Für die Rückhaltung ist im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO)
 Für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.08.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, für das Gebiet nordwestlich des Schärperredders, nordöstlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.10.2007 / 06.02.2008.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.03.2008 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.01.2008 durchgeführt.

Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses/im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 30.10.2007 / 06.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2008 bis 21.04.2008 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.03.2008 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Niendorf a. d. St., den 16.09.08 Siegel gez. Wenck - Bürgermeister -

Lübeck, den 7. August 2008 Siegel gez. Lüsich - OBVI Lüsich -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.08.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 06.08.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Niendorf a. d. St., den 16.09.08 Siegel gez. Wenck - Bürgermeister -

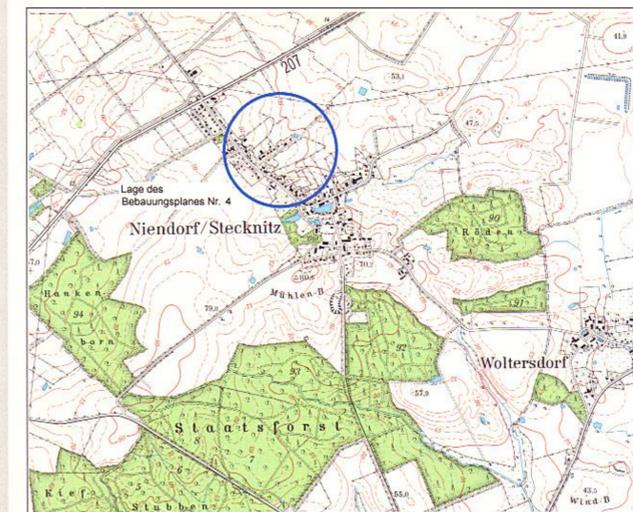
Niendorf a. d. St., den 16.09.08 Siegel gez. Wenck - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.09.08 ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.09.08 in Kraft getreten.

Niendorf a. d. St., den 19.09.08 Siegel gez. Wenck - Bürgermeister -



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1 : 5.000



Übersichtskarte 1 : 25.000

SATZUNG DER GEMEINDE NIENDORF

A. D. STECKNITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

für das Gebiet nordwestlich des Schärperredders, nordöstlich der Dorfstraße

Datum: März 2008 August 2008

Planungsbüro:

