

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um max. 30 m² überschritten werden.

03. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP). Bei abweichender Parzellierung gilt der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP. Bauliche Anlagen auf Grundstücken mit einem HBP < 35,00 m dürfen eine Firsthöhe von max. 9,00 m erreichen, auf Grundstücken mit einem HBP ab 35,00 m eine solche von max. 8,00 m.

04. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Bei Einzelhäusern ist für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, abweichend von § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in seiner seit dem 01. Juli 2016 gültigen Fassung, ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

05. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen der Baugrundstücke werden festgesetzt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhaushälften 275 m².

06. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

07. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz und Aufenthaltsfläche' ist u. a. die Errichtung eines Pavillons mit den maximalen Außenmaßen von 6,00 m x 7,00 m und einer maximalen konstruktiven Höhe von 4,00 m zulässig.

08. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt mit einer Mindestbreite von 4,00 m zugunsten der Ver- und Entsorger und der im Plangebiet gelegenen Grundstücke in zweiter Baureihe.
- b) Das in 4,00 m Breite festgesetzte Leitungsrecht (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Nahe zum Betrieb eines Regenwasserkanals.
- c) Eine Überbauung der belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig.

09. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Anpflanzflächen mit 2 m Breite sind einreihig, die mit 3 m Breite zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [*fagus silvatica*], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 60 - 100 cm, im Abstand von 1,00 m gepflanzt). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

02. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis max. 0,5 m² zulässig.

03. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Im Fall von Hecken hat der Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zu betragen. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. In Zufahrts- und Eingangsbereichen dürfen Mauerpfeiler eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Maschendraht als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unzulässig.

04. Stellplätze/Garagen

Auf den Grundstücken Nr. 3 und 21 sind pro Wohneinheit mindestens 1,5, im übrigen Plangebiet mindestens 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin

oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 43 m langen Knickabschnitten (Ausgleich 43 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe aufgenommen worden ist, zugeordnet. Unter Einbeziehung der bereits im Ursprungsplan beseitigten Knickabschnitte von 62 m (Ausgleich 124 m) ergibt sich ein Gesamtausgleichsbedarf von 167 m (124 m + 43 m).

05. Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

06. Bodenluft

Bei der Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 190 (Bauplatz Nr. 2) eine erhöhte Maximalkonzentration an Methan festgestellt. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass kein größeres Neubildungs- und Nachlieferungspotential des Gases vorliegt, wird für diesen Bereich der Einbau von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen. Die im Kurzbericht zu Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR vom 07. Juli 2017 genannten Maßnahmen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauftragen.