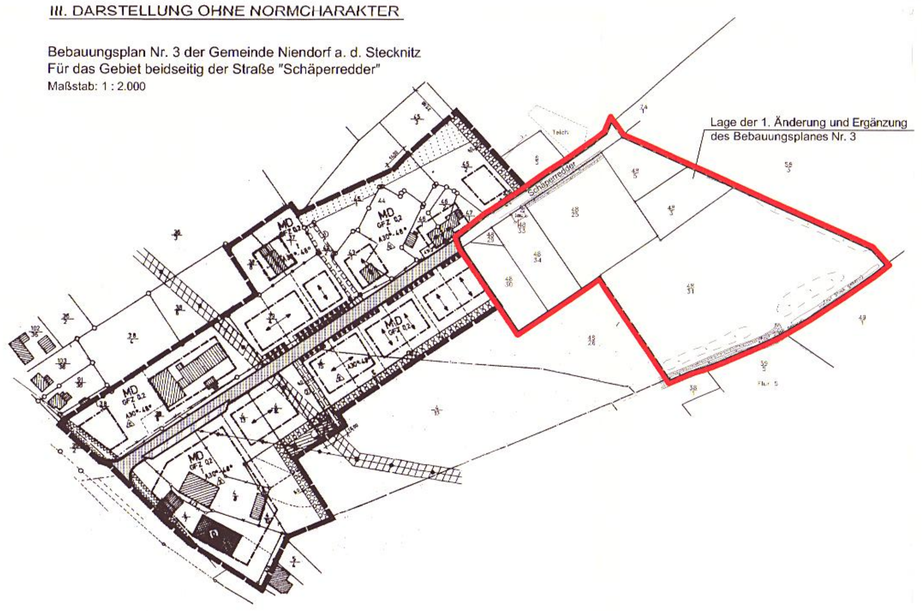
PLANZEICHNUNG - TEIL A

Schnitt B -B

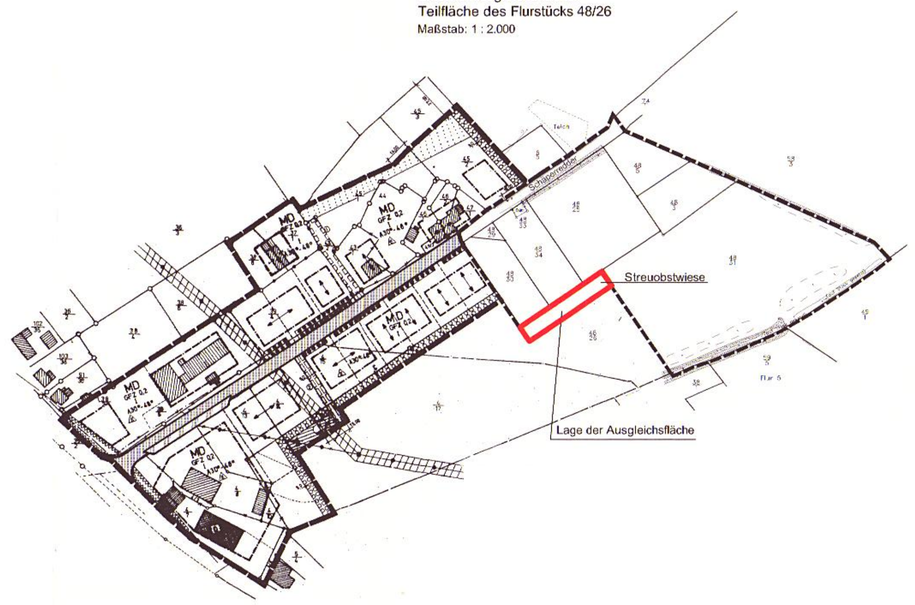
Knickneuanlage

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz
Für das Gebiet beidseitig der Straße "Schäperredder"
Maßstab: 1 : 2.000



Externe Ausgleichsfläche
Teilfläche des Flurstücks 48/26
Maßstab: 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

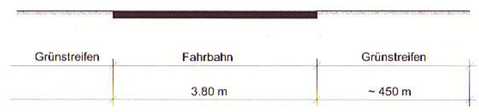
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3	§9(7) BauGB
MD	Dorfgebiete	§9(1)1 BauGB/§5 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
30° - 48°	Dachneigung	§9(4) BauGB
GFZ 0,20	Geschoßflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§9(1)6 BauGB
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 5.4 und GOP)	§9(1)20 BauGB
1	extensive Grünlandfläche	
2	Schutz- und Pufferzone zum vorhandenen Knick	
	Anpflanzung von Bäumen	§9(1)25a BauGB
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Grünfläche: Gartenanlage privat	§9(1)15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde	§9(1)21 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§9(1)14 BauGB
	Abwasser (Pumpstation)	
RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken	§9(1)16 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§9(1)18aBauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung der Knicks gemäß §15b LNatSchG / §9(6) BauGB	
	Unterhaltungsschutzstreifen zum Verbandsgewässer Nr. 3.14.1 (Breite 6,00 m)	§9(6) BauGB

Schnitt A - A

Straße "Schäperredder"



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

48 / 29	Flurstücksnummern
———	vorhandene Flurstücksgrenzen
– – – –	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
6,00	Maßangabe

TEXT - TEIL B

1. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN UND DÄCHER

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) Nr. 1 LBO)

Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk in roter und rotbrauner Farbe zu errichten, andere Außenwandgestaltungen sind unzulässig.
Zulässig sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude.

3. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO)

Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Haupt- (Wohn-) gebäude.
Für Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.

4. NUTZUNGEN

Innerhalb der Bebauungsplanänderung werden die Nutzungen des § 5 (2) Nr. 5, 6, 7, 8 und 9 BauNVO ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

und nach § 5 (3) BauNVO ausgeschlossen
- Vergnügungsstätten

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Erhaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 25b BauGB / § 9 (6) BauGB / § 15b LNatSchG)

Knicks / Knickschutzstreifen:
Entlang der vorhandenen Knicks auf den Baugrundstücken werden auf der Innenseite der Knicks eine 3 m breite Schutz- und Pufferzone gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Diese Flächen sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.
Knickpflege:
Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend den Anforderungen des § 15b Abs. 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20 - 50 m. Die Fristen des § 24 Abs. 4 LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden.

Bäume:
Der Baum ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, vorkommen können (siehe Begründung Ziffer 3.2 und GOP).
Der Baum ist als ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
Der Baum ist aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
Bei abgegangenem Baum ist ein Ersatzbaum gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:
Während der Bauzeit sind die Knicks und der Baum zu den Bauflächen hin in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

5.2 Minimierungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Die vorgesehenen Stellplätze auf den Grundstücken sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder mit großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle, bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zwischen zulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine, Schutz des Oberbodens).
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder soweit möglich auf den Flächen zu versickern oder in das Entwässerungssystem einzuleiten. Zur Entlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme ist eine Regenklär- und Regenrückhaltefläche in ausreichendem Umfang vorzusehen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

5.3 Gestaltungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, b BauGB)

Knickneuanlage:
Die Gehölzarten sind in mindestens drei Reihen zu pflanzen
(Empfohlene Gehölzarten: siehe Begründung Ziffer 3.2 und GOP).
Pflanzgut:
Leichte Sträucher / leichte Heister 2xv sind zu verwenden. Pflanzabstand ist 1 m x 1 m. Auf die Wallkrone sind im Abstand von 20 m jeweils Solitärbäume zu pflanzen. Die Flächen sind zu mulchen.
Auf beiden Seiten des Knicks sind 3 m breite Knickschutzstreifen als Sukzessionsstreifen vorzusehen.
Für die Knickanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiedererwachsende Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.
Pflege:
Die Knicks sind im regelmäßigen Abständen (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20 - 50 m).
Die Knicks gehen in Gemeindeeigentum über, um eine ordnungsgemäße Pflege und Unterhaltung dauerhaft zu gewährleisten.
Einzäunung:
Die Fläche ist zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Auf den Baugrundstücken sind pro Grundstück, mindestens ein großkroniger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
(Empfohlene Gehölzarten und Pflanzgut: siehe Begründung Ziffer 3.2 und GOP).
Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150x150 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost, 2/3 Erde zu pflanzen.
Um die Standsicherheit zu gewährleisten sind die Bäume jeweils mit zwei 2,3 - 2,5 m langen Stützpfählen aus Lärche zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Sukzession
Entlang der Knicks sind 3 m breite Schutz- und Pufferzonen (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen können, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Sie sind zur Fläche für Grünland und zum Regenrückhaltebecken hin einzuzäunen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gegebenenfalls können sie alle 3 - 5 Jahre gemäht werden.

extensive Grünfläche
Die Grünfläche um das Regenrückhaltebecken ist als extensive Grünlandfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.
Pflege: 1 x Mahd / Jahr im späten August / Anfang September.

5.5 Anlage des Regenrückhaltebeckens

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken
Die Fläche im südöstlichen Teil des Planungsgebietes ist als Fläche für offenes Gewässer anzulegen. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung eines, so weit wie möglich, unbeeinflussten, ungenutzten Kleingewässers mit Rückhalte- und Klärfunktion für das Regenwasser aus der Straße Schäperredder und der Dorfstraße. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.
Die Wasserflächen sind so zu gestalten, dass sich ein möglichst geschwungenes Ufer mit Buchten ergibt. Die Uferböschungen sind flach zu gestalten mit variierendem Gefälle von 1:3 und 1:5, so dass auch Flachufer und Flachwasserbereiche entstehen. An dem Becken ist ggf. ein Ölabscheider vorzusehen.

Bepflanzung
An den Ufern sind Initialpflanzungen aus Röhrichtarten auf ca. 10 % der Flächen vorzusehen:
Pflanzarten siehe Begründung Ziffer 3.2 und GOP.
An den Wasserflächen sind ein paar Gehölzgruppen zu pflanzen, Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege siehe Begründung Ziffer 3.2 und GOP.

Ansaat
Die Flächen um die Wasserflächen sind mit einer geeigneten Extensivrasenmischung für frische, nährstoffreiche Standorte ergänzt durch Kräuteransaat anzusäen und extensiv zu pflegen, Pflanzart und Pflege siehe Begründung Ziffer 3.2 und GOP.

5.6 Externe Ausgleichsfläche

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben, in das Schutzgut Landschaftselement sowie in das Schutzgut Landschaftsbild, gemäss der Bilanzierung, voll auszugleichen. Das Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz durchgeführt werden, gemäss § 1a Abs. 3 BauGB (siehe GOP).
Die vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an die Fläche, auf der das Regenrückhaltebecken geplant ist. Es ist eine Teilfläche des Flurstücks 48/26. Die Fläche wird in der nördlichsten Ecke des Flurstückes vorgesehen.

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE NIENDORF A. D. STECKNITZ

für den Bereich südlich Schäperredder, ttw. Schäperredder (Flurstück ttw. 74/1), auf den Flurstücken 48/33 (Abwasserpumpstation), 48/25, 48/29, 48/30, 48/31, 48/34, 48/5 und 48/3 der Flur 4 in der Gemarkung Niendorf a. d. Stecknitz.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz, für den Bereich südlich Schäperredder, ttw. Schäperredder (Flurstück ttw. 74/1), auf den Flurstücken 48/33 (Abwasserpumpstation), 48/25, 48/29, 48/30, 48/31, 48/34, 48/5 und 48/3 der Flur 4 in der Gemarkung Niendorf a. d. Stecknitz, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Niendorf a. d. Stecknitz, den Siegel - Bürgermeister -

5. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den Siegel - ÖBVI Boysen -

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text Teil B am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Niendorf a. d. Stecknitz, den Siegel - Bürgermeister -

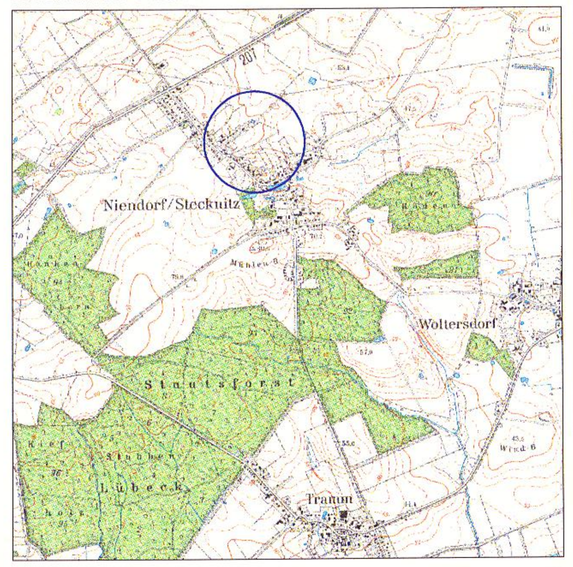
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Niendorf a. d. Stecknitz, den Siegel - Bürgermeister -

9. Der Beschluss der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht 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 in Kraft getreten.

Niendorf a. d. Stecknitz, den Siegel - Bürgermeister -

Übersichtskarte 1 : 25000



Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz	BSK Bau- + Stadtplanen Kontor Architekten - Ingenieure Am Möhlenplatz 23879 Mölln Tel.: 04542/8484-40 Fax: 04542/8281
PROJEKT : Gemeinde Niendorf a. d. Stecknitz Kreis Herzogtum Lauenburg	
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.3	
Projekt Nr.: B 783-03	Mölln im Januar 2004
Maßstab : 1 : 1000	geändert.: Oktober 2004
gezeichnet : Apel/Schilf	
bearbeitet : Kühl	