



# **Gemeinde Groß Niendorf**

## **Bebauungsplan Nr. 2**

für das Gebiet

„Westlich zum Raden, nördlich Osterkamp“

---

Text

---

---

Stand: Entwurf Januar 2024, erneute Beteiligung gem. §§ 4 a (3) i.V.m.  
4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)**

**1.1** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 (2) BauNVO

Nr. 2 - der Versorgung des Plangebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

**1.2** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

**2.1** Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufsteigender Wand und Dachhaut) ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich der Grundfläche der baulichen Hauptanlage um max. 50 cm überschreiten.

**2.2** Die Grundflächenzahl kann für die Anlage einer Terrasse um 30 m<sup>2</sup> je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

## **3. Mindestgrundstücksgrößen, Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)**

**3.1** Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 650 m<sup>2</sup>, für eine Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>.

**3.2** Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

## **4. Stellplätze (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen.

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

**5.1** Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Splittflächen ist außerhalb von Terrassen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen unzulässig. Ein max. 0,50 m breiter Streifen um das Gebäude ist zulässig.

**5.2** Das Regenwasser ist zu versickern. Das Sammeln in Teichen und Zisternen sowie die Weiterverwendung als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.

**5.3** Der Knickschutzstreifen ist von baulichen – auch genehmigungsfreien – Anlagen und Ablagerungen freizuhalten. Während der Bauphase ist der Knickschutzstreifen durch einen Zaun wirkungsvoll vor einem Überfahren und/oder dem Ablagern von Baumaterialien zu schützen.

## **6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

**6.1** Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48°.

**6.2** Abweichende Dachneigungen sind bei Gründächern, Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen, vortretenden Bauteilen, Garagen und Carports zulässig.

**6.3** Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot, braun, anthrazit, schwarz oder als Gründach herzustellen. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

**6.4** Hochglänzende und edelengobierte Materialien für Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Eingangsüberdachungen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen für Solarenergie.

**6.5** Gegenüber mindestens einer Außenwand oder Teilen einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig („Staffelgeschoss“). Dies gilt nicht für Außenwandflächen von Dachgauben und Loggien.

**6.6** Holzblockbohlenhäuser und Fassaden in Holzblockbohlenoptik sind unzulässig.

**6.7** Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße darf 1 m nicht überschreiten.

## 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Streifen 3-reihig mit heimischen Gehölzen in der Qualität Heister, Pflanzhöhe mind. 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander beträgt 1,50 m, die Pflanzhöhe der Gehölze mind. 1,50 m.

Südlich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Straße Zum Raden ist ein 3 m breiter Streifen 2-reihig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze zueinander beträgt 1,50 m, die Pflanzhöhe der Gehölze mind. 1,50 m.

Folgende Gehölze können gepflanzt werden:

Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Weißdorn (*Crataegus div. spec.*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Weiden (*Salix div. spec.*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Wildapfel (*Malus sylvestris*)