

Gemeinde Negernbötel
Bebauungsplan Nr. 10 Lehwisch

Teil B -Text -

Stand: 30.07.2026 - Vorentwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch Balkon, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließender Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen und allgemein zulässig.

- 2.2.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind oberhalb des jeweils letzten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren nicht Geschosse (Voll- und Nichtvollgeschosse, „Staffelgeschosse“) zulässig.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete definiert sich die abweichende Bauweise (a) als offene Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite eines Einzelhauses 18,0 m nicht überschreiten darf. Bei Doppelhäusern ist eine gemeinsame Gebäudelänge von maximal 25,0 m zulässig.

**4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

- 4.1 Innerhalb der Teilbereiche WA 1 bis 2, 4 bis 6 und 8 bis 10 ist je vollen 480 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Teilbereiche WA 3 und 7 sind Wohngebäude mit bis zu 8 Wohneinheiten zulässig.
- 4.3 Bezugsfläche für die Grundstücksfläche der Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.3 ist die Fläche des Grundstücksanteiles innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-10).

**5 Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 6.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M) sind als Knickschutzstreifen mit einer Breite von 3,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1x jährlich, frühestens ab dem 01. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind von gärtnerischen und sonstigen Nutzungen freizuhalten.

Die Schutzflächen sind von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Der Knickschutzstreifen ist mit einer max. 1,50 m hohen Einfriedigung von gärtnerischen und sonstigen Nutzungen zu trennen. Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.

- 6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist das auf den Grundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

- 6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Unterbau herzustellen.

7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 7.1 Die zum Erhalt festgesetzten Knicks (K) innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftseingrünung“ sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Gehölzlücken sind mit knicktypischen Baum- und Straucharten zu schließen.
- 7.2 Die zur Anpflanzung festgesetzten Knicks (K) sind mit standortgerechten Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 als Knick auf einem Knickwall anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.
- 7.3 Auf den Baugrundstücken ist je vollen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 7.4 Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 7.5 Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Pflanzliste 3 in einer offenen Baumscheibe mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren Ausbauplanung zulässig.

- 7.6 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Kfz-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 4 Kfz-Stellplätzen ein mittel- bis groß-

kroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 in einer offenen Baumscheibe mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Bäume sind hierbei innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Soweit aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen oder anderen technischen Gründen eine Pflanzung von Bäumen nicht möglich ist, so ist der erforderliche Anteil der Bäume in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind öffentliche Parkplätze, gedeckte Kfz-Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Außenwände der baulichen Anlagen in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, gräulichen und weißlichen Farbtönen sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenteile sind nicht zulässig.
- 1.2 Fassaden mit Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie begrünte Fassaden sind zulässig.
- 1.3 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.4 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ausgenommen.
- 1.5 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m².

2 Dachform und -gestaltung

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

- 2.1 Für Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachflächen und einer Dachneigung von 35 - 50 Grad zulässig. Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.
- 2.2 Die Dacheindeckung sind in rötlichen bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen oder als begrünte Dachflächen auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig.

- 2.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m².

3 Einfriedungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

- 3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,10 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist möglich, wenn Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

- 3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im rückwärtigen, der Vorgartenfläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.
- 3.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

4 Erforderliche Stellplätze

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

5 Ordnungswidrigkeiten

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gemäß Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Informationen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bau-phase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

5 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen können bei der Amtsverwaltung des Amtes Trave-Land, Waldemar-von-Mohl-Straße 10, 23795 Bad Segeberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Knick

Schlehen-Hasel-Knick

Sträucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m

Hasel (*Corylus avellana*)
Schlehndorn (*Prunus spinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Dazu in bunter Folge einheimische Gehölze / Sträucher:

Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus div. spec.</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Weiden (<i>Salix div. spec.</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Deutsches Geißblatt (<i>L. periclymenum</i>)

Pflanzliste 2 - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)

Pflanzliste 3 - Baumpflanzungen

Alle Bäume sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen.

Feldahorn (*Acer campestre*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus Sylvatica*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)