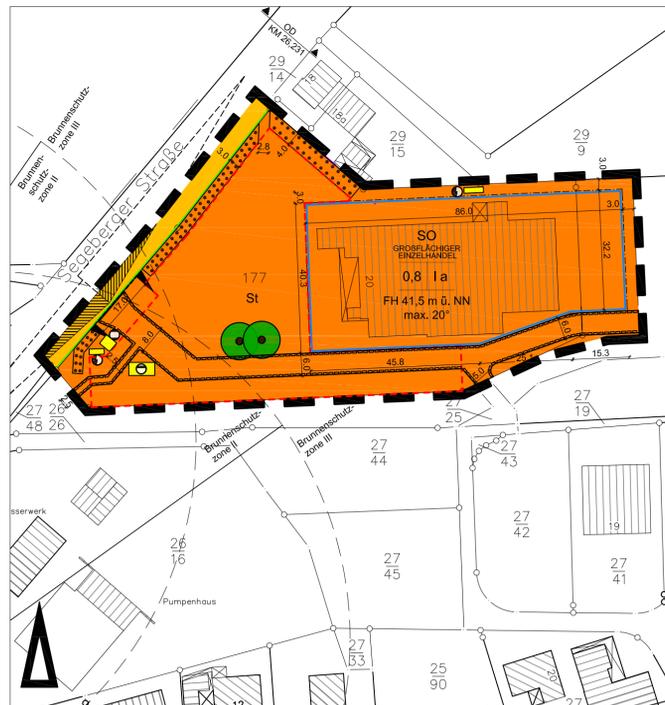


## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1000

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), letzte Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Kartengrundlage:  
Auszug aus ALKIS © des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation - Schleswig-Holstein - 2017

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO.)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" ist zulässig:

- 1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m²,

Die Bruttogeschossfläche darf insgesamt 2.400 m² nicht überschreiten.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB und 22 Abs. 4 BauNVO)

1. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie zum Beispiel Einkaufswagenbox, Papierpresse, etc., und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

#### 3. Freizuhalten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

### II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

1. Die sichtbare Dachfläche ist in einheitlich roter Farbe zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solaranlagen und/oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.

2. Alle Außenwände des Hauptgebäudes sind als weiß verputzte Mauerflächen zu gestalten. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 30 % einer Fassadenseite beträgt. Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen zulässig.

3. Die Errichtung von Werbeträgern ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 8 m über Fahrbahnmittelpunkt der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 32 m² betragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Der Werbepylon muss den verkehrsrechtlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Sichtdreiecke müssen freigehalten werden.

4. Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für Boxen von Einkaufswagen und Müllcontainern und Papppressen, deren Aufstellung auf dem Baugrundstück zulässig ist.

## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO

**0,8** Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH 41,5 m über NN** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; Firsthöhe in m über NN

### Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

**a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

**—** Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

### Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m § 84 LBO S-H

**max.20°** maximale Dachneigung

### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**■** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**▲** Einfahrtbereich

### Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

**St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

**⚡** Elektrizität

**⊕** Gas

**⊖** Abwasser

### Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

**●** Erhalten von Baumbestand

**■** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

**—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nachrichtliche Übernahmen

**⊕** Brunnenschutzzone II und III (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**▲** Ortsdurchfahrtsgrenze an der B 432 mit KM-Angabe (§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m.§ 9 Abs.1 FStrG)

### Darstellungen ohne Normcharakter

**■** vorhandene Gebäude

**1/341** Flurstücksnummer

**—** vorhandene Flurstücksgrenzen

**▲** Sichtfelder

## PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 18.02.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.02.2017 durchgeführt.

3. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2017 den Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2018 bis zum 05.02.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.12.2017 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite „www.amt-itzstedt.eu“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Itzstedt, den .....

(Siegel)

Der Amtsvorsteher

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

Bad Segeberg, den .....

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.04.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Nahe, den .....

(Siegel)

Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den .....

(Siegel)

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse des Amtes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in der Segeberger Zeitung 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, Entschädigungsansprüchen 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 ..... in Kraft getreten.

Itzstedt, den .....

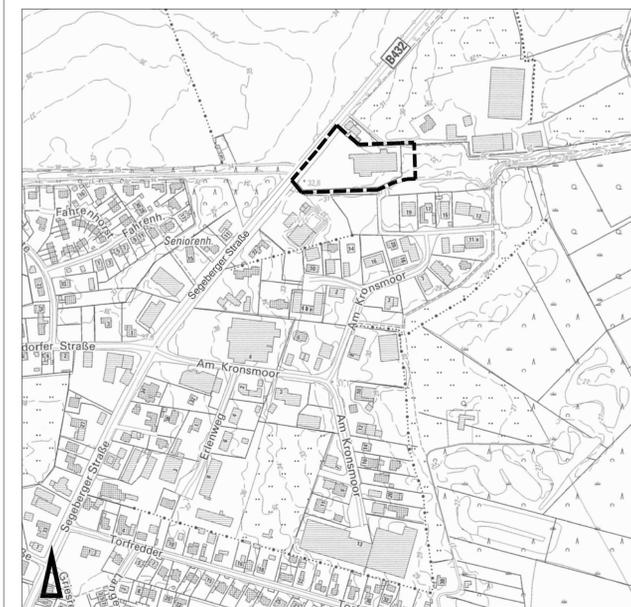
(Siegel)

Der Bürgermeister



# Gemeinde Nahe

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Erweiterung Lidl östlich der B 432" - 1. Änderung



Maßstab 1 : 5000

ÜBERSICHTSPLAN

Satzung gemäß § 10 BauGB

Planverfasser:  
Architektur Ingenieurbüro  
Joachim Schmidt  
Steinriedendamm 15, Geb. 41  
38108 Braunschweig

Planungsstand  
vom 04.06.2018