

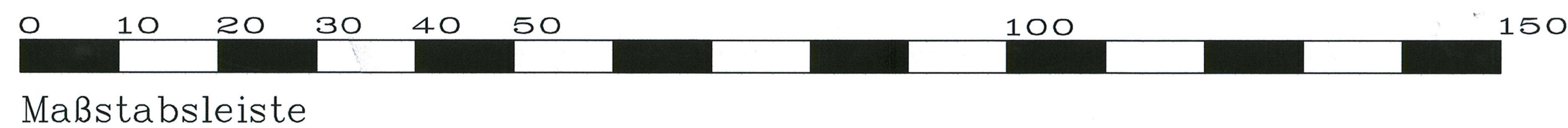
# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

## Gemarkung Nahe, Flur 8



WA	I
GRZ 0,25	O
E	WD, SD, KWD
DN ≥ 23°	FH 37,5 m über NN



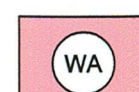
# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

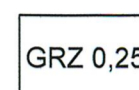
### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

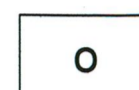


Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

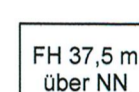
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



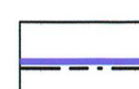
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



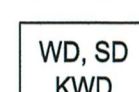
Nur Einzelhäuser zulässig



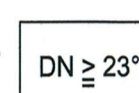
Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 37,5 m über NN



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

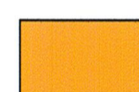


Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 23° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

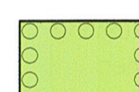


Straßenverkehrsfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



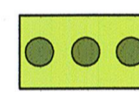
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

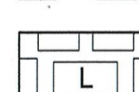


Hier: Erhaltung eines Knicks / einer Feldhecke

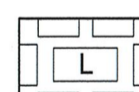
15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Leitungsrecht Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Hier: Zugunsten der Gemeinde



Sichtdreieck nach Richtlinie RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 (Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

(Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros C. de Vries)



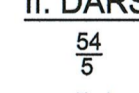
28,20 Geländepunkte mit Höhenangaben, bezogen auf NN



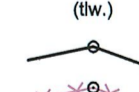
Bäume außerhalb des Geltungsbereiches



Knick und Böschung



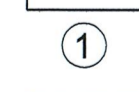
Flurstücksbezeichnung



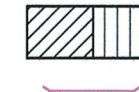
Teilweise



Flurstücksgrenze



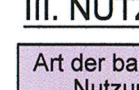
Künftig entfallende Flurstücksgrenze



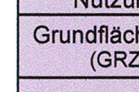
Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude



Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

### III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Hausform	Zulässige Dachform
Zulässige Dachneigung	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. 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. Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die innerhalb des Plangebietes zulässigen Einzelhäuser wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m<sup>2</sup> für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.

4. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 550 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Der nach § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz an der Ostgrenze des Plangebietes geschützte Knick und die an der Westgrenze des Plangebietes gleichfalls geschützte Feldhecke sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

c) Der erforderliche Ausgleich für die durch den Bebauungsplan Nr. 24 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird wie folgt zugeordnet:

- Abbuchung von 3.687 m<sup>2</sup> aus dem Ökotopte der Gemeinde Nahe, Flur 2, Flurstück 1,
- Abbuchung von 20 laufenden Metern aus dem Knick-Ökotopte.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die im Süden des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist als Hecke mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. (Sorten, Pflanzabstände und -qualitäten: siehe Umweltbericht)

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

1. Dachflächen

Für die Dächer von Hauptgebäuden ist nur eine rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Eindeckung zulässig.

2. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind unzulässig.

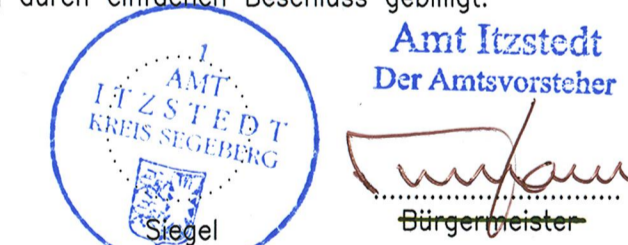
3. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 24 m<sup>2</sup> sind hinsichtlich ihrer Gestaltung und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.09.2013 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 18. Nov. 2013



10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 18. Nov. 2013



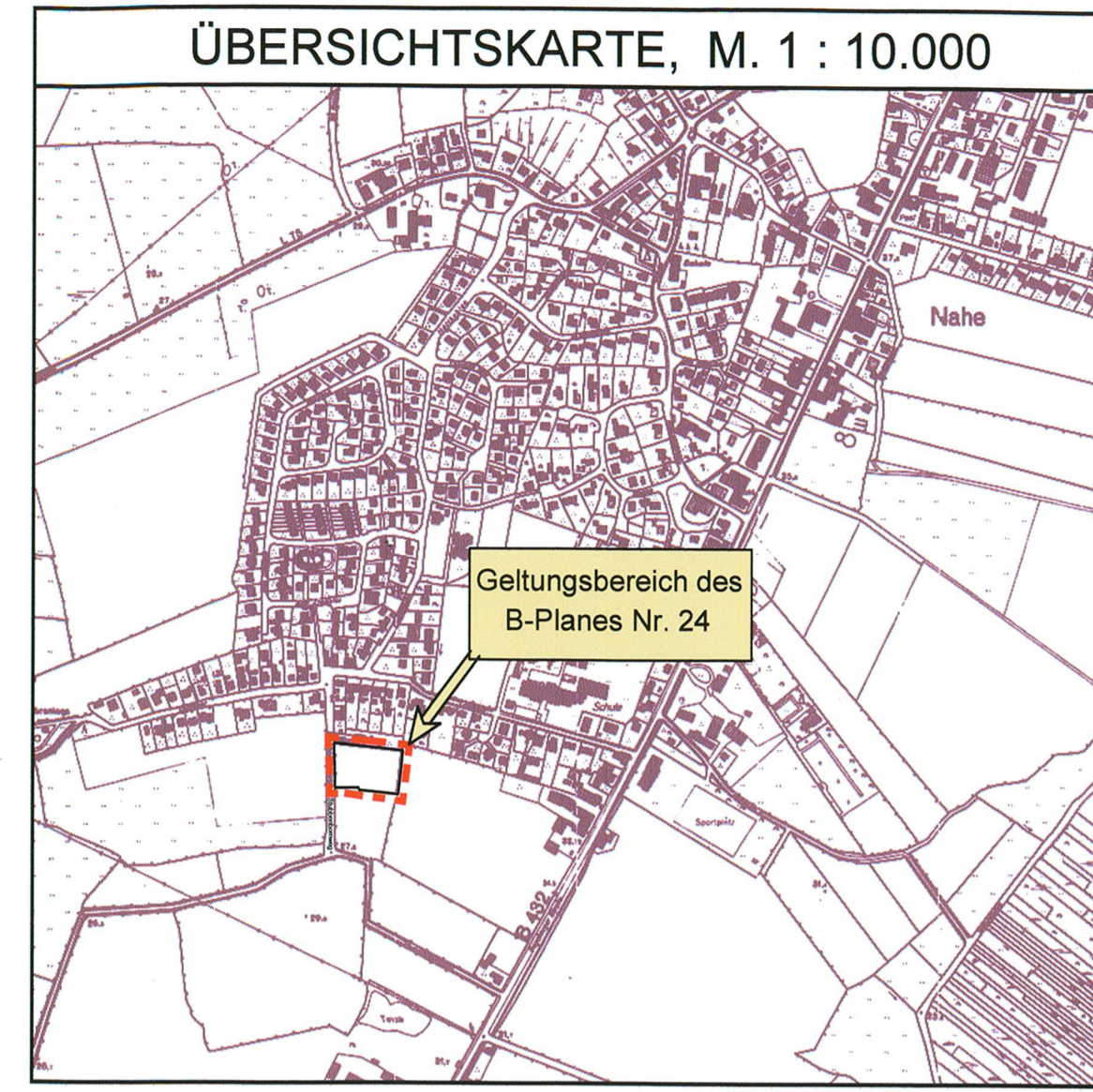
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 24, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.11.2013 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, 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 am 23.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Itzstedt, den 16. Dez. 2013



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 GEMEINDE NAHE KREIS SEGEBERG

für das Gebiet südlich der Straße "Lüttmoor", östlich des "Stubbenbornweges"



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czlerlinski  
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: bauleitplan@aol.com

# Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 31.10.2012 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.11.2012 durchgeführt.

03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2013 bis 02.08.2013 während folgender Zeiten: Montag 7.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr, Dienstag 8.30 – 12.00 Uhr, Donnerstag 8.30 – 12.00 Uhr und 14.30 – 18.30 Uhr, Freitag 8.30 – 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.06.2013 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Itzstedt, den 18. Nov. 2013



07. Der katastermäßige Bestand am 22.10.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 22.10.2013

