

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509).

FESTSETZUNGEN

- WA 1, 2** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,25; 0,4** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- h_{max} 11,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- O** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze** Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)**
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**
- Zweckbestimmung: Parkplätze**
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
Zweckbestimmung: Anpflanzung, privat
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)
- Knick, anzupflanzen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)
- Knickschutz**
- Feuerwehrauffstellfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Knick, zu erhalten (§ 21 (4) LNatSchG)**
- Baum, zu erhalten**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal**
- Katasteramtliche Flurstücksnummer**
- Gebäude**

TEIL B - TEXT

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.2 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen im WA 1 darf maximal 11,0 m bezogen auf 33,5 m ü.NN und im WA 2 maximal 8,5 m bezogen auf 32,2 m ü.NN liegen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.3 Die zulässige Grundfläche darf im WA 1 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 75 von Hundert überschritten werden. (§ 9 (1) 1 BauGB i.Vbg.m. § 19 (4) 2 BauNVO)
 - 1.4 Die Grundstücksgröße im WA 1 hat pro Wohngebäude als Einzelhaus mindestens 2.500 m² zu betragen. Im WA 2 sind mindestens 600 m² Grundstücksgröße pro Wohngebäude als Einzelhaus und 400 m² pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte erforderlich. (§ 9 (1) 3 BauGB)
Im WA 1 sind maximal 22 Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhaus zulässig.
 - 1.5 Im WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude als Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
- 2. Gestaltung (§ 84 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - 2.1 Die Dächer im WA 2 sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° bei Eingeschossigkeit und mit 15 - 25° bei Zweigeschossigkeit auszubilden. (§ 84 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)
- 3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
hier: Eingriffsregelung
 - 3.1 Innerhalb der festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Knickschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB i.Vbg.m. § 9 (1) 20 BauGB)
 - 3.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese mit mindestens 28 Obstbäumen, Stammumfang 12/14 cm, auszubilden. Sie ist 1x jährlich ab dem 01.07. zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Für die Obstbäume sind alte regionaltypische Sorten zu verwenden. Für die Pflanzung eines Obstbaumes sind mindestens 10 m² Fläche vorzusehen.
 - 3.3 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Totholzhaufen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
siehe 3.1
 - 4.1 Es sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
 - 4.2 Es sind sechs Nisthöhlen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze im Planbereich anzubringen und auf Dauer zu erhalten.
 - 4.3 Die Beleuchtungskörper innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig.

Hinweis:

Eine Fällung der Bäume sowie die Rodung von Knicks sind nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis 15. März und der Quartierzeiten von Fledermäusen vom 01. Dezember bis 28. Februar zulässig. (§ 44 BNatSchG)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet westlich des Grundstücks Dorfstraße 26 (Biogarten Nahe) und nördlich des Grundstücks Wakendorfer Straße 31 a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 01.04.2014 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 10.04.2014 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 16.12.2013 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2014 bis zum 31.10.2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 (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, in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.03.2015 als **Satzung** beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
8. Der katastermäßige Bestand am 27.01.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 2.1.2015



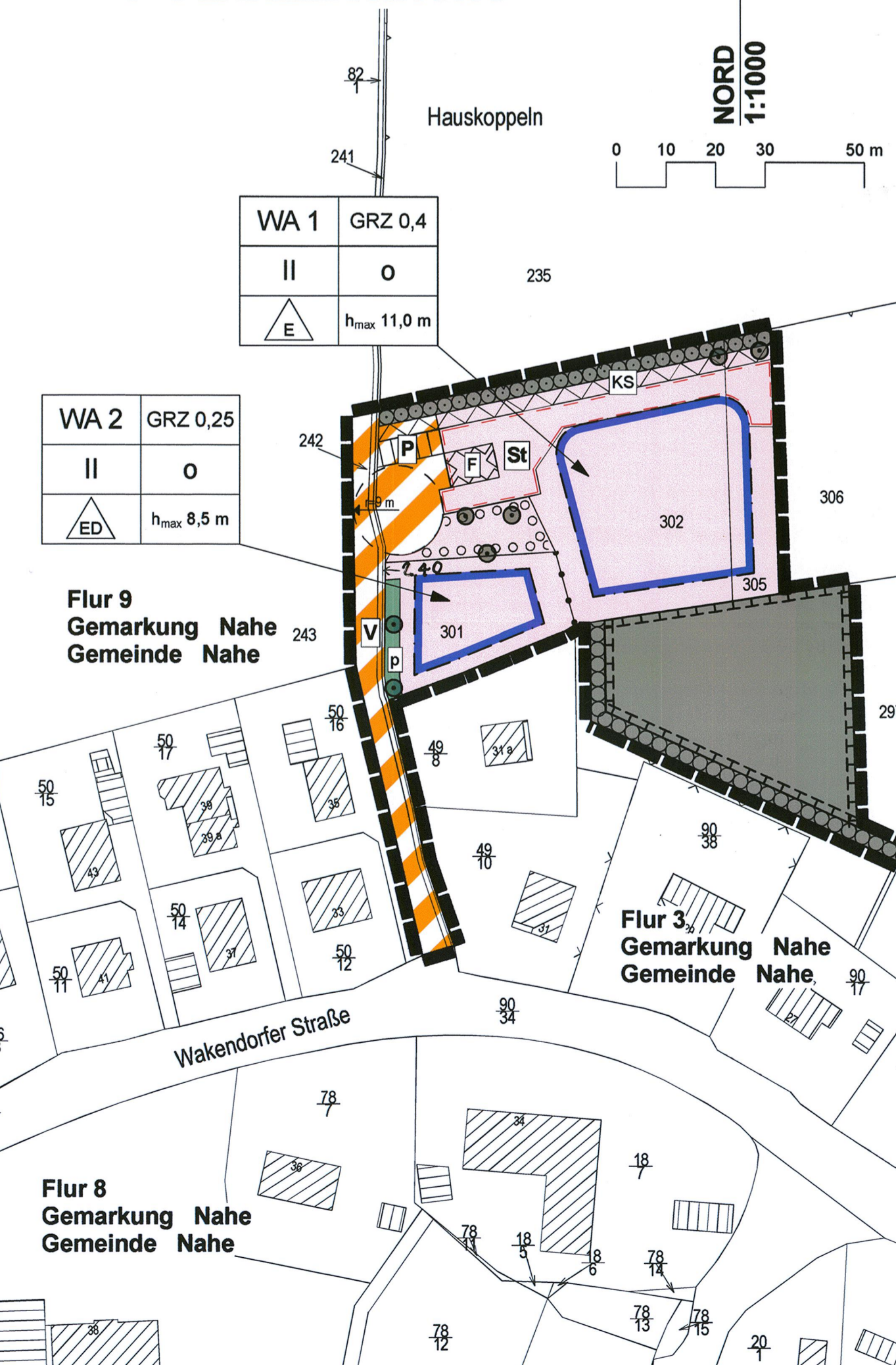
[Signature]
Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher

Bad Segeberg, den 2.1.2015



[Signature]
Gemeinde Nahe
Kreis Segeberg
Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher
Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG

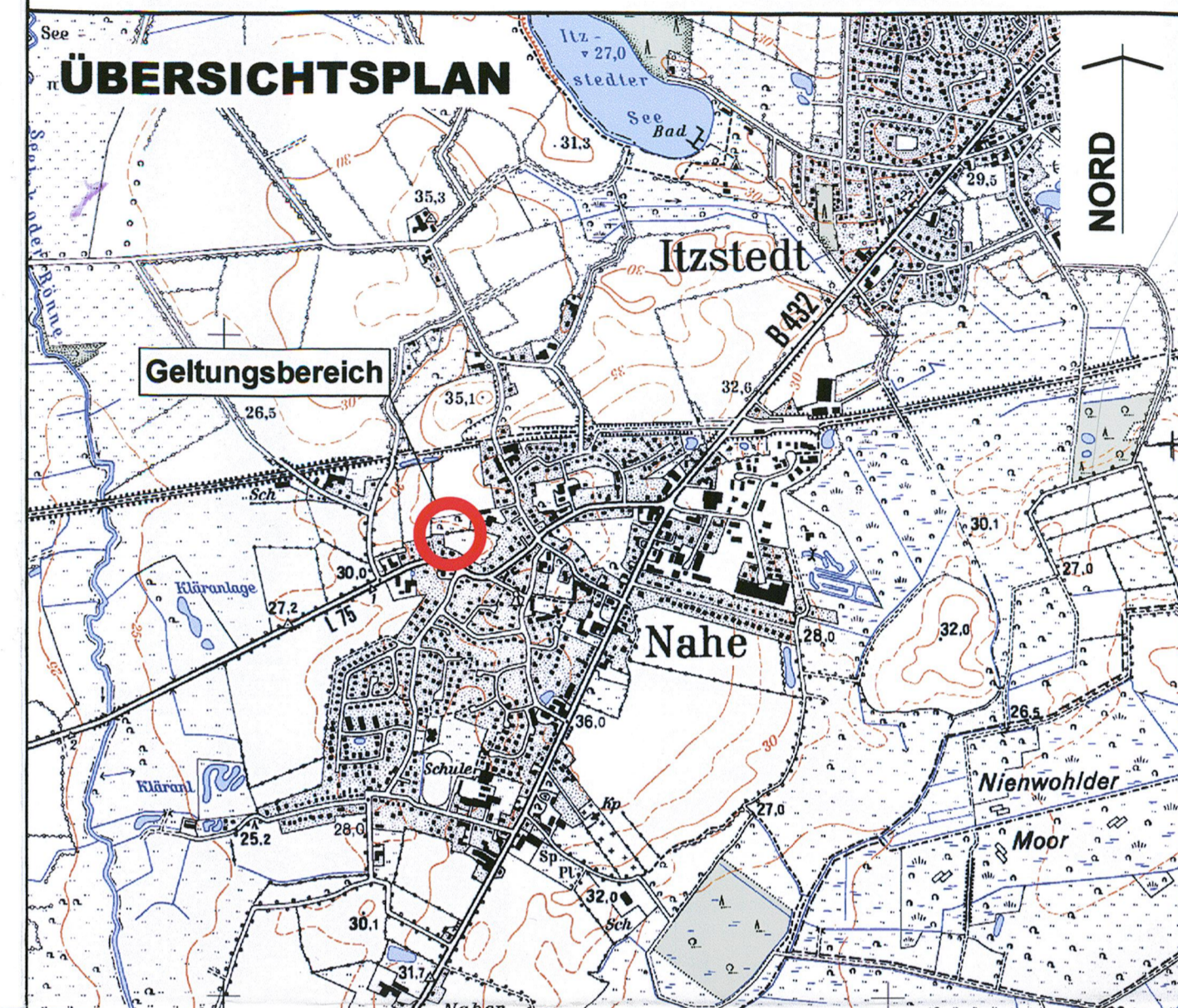


11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.3.2015 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 2.1.2015



[Signature]
Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher



5. Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE

NAHE

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25

FÜR DAS GEBIET

westlich des Grundstücks Dorfstraße 26 (Biogarten Nahe) und nördlich des Grundstücks Wakendorfer Straße 31 a

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●	●

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT
BERLINER STRASSE 9, 23795 BAD SEGEBERG
T 04 551-81520, F 04 551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de