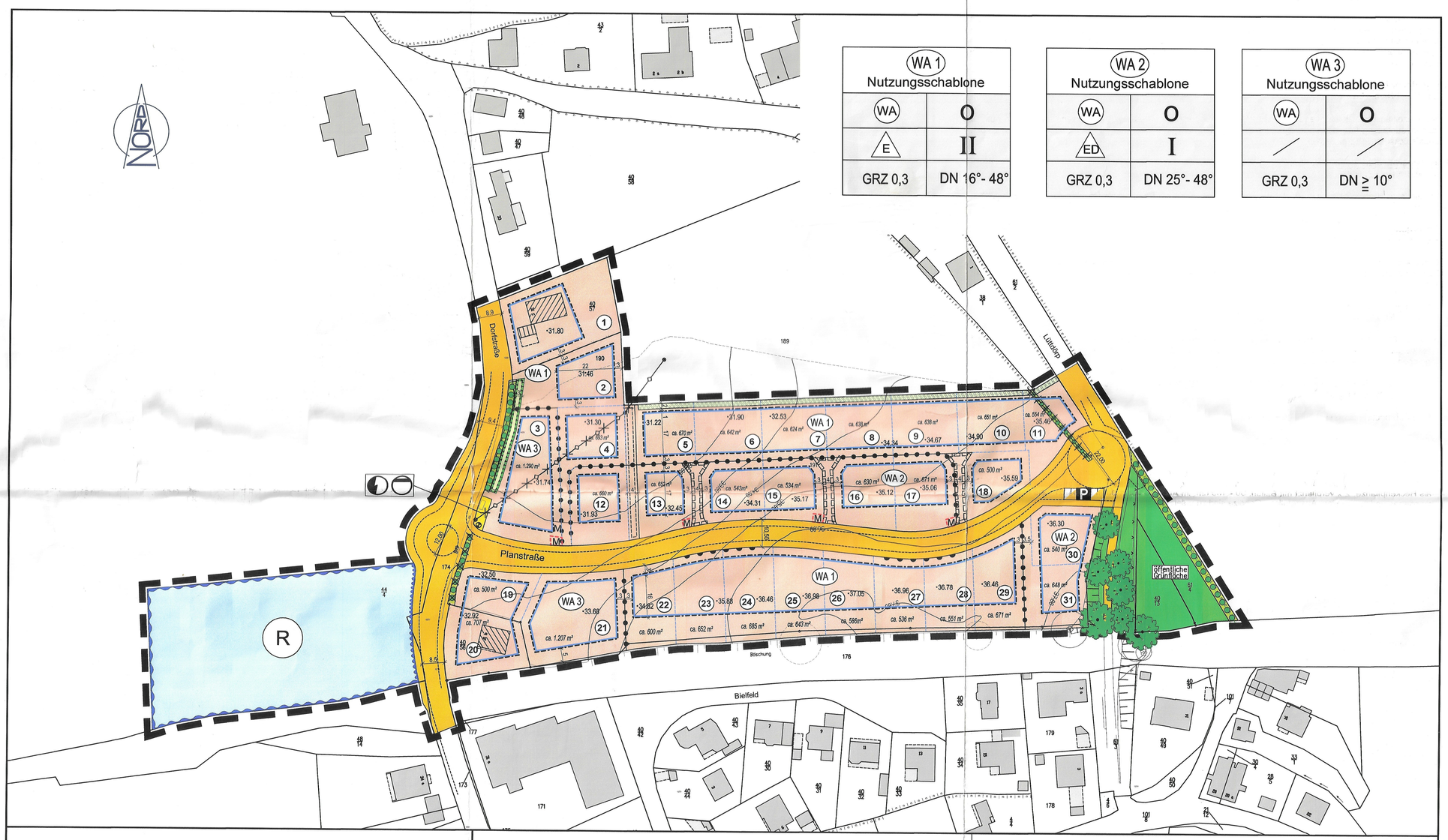
PLANZEICHNUNG - TEIL A - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Nahe, Flur 4



WA 1 Nutzungsschablone	
WA	O
E	II
GRZ 0,3	DN 16°- 48°

WA 2 Nutzungsschablone	
WA	O
ED	I
GRZ 0,3	DN 25°- 48°

WA 3 Nutzungsschablone	
WA	O
/	/
GRZ 0,3	DN ≧ 10°

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

DN 16°- 48° — zulässige Dachneigung der Hauptgebäude z. B. 16° bis 48° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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

Straßenverkehrsfläche

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

künftig entfallender Entwässersungskanal unterirdisch

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche — Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

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

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04.05.2017

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

M — Stellort für Müllgefäße für die rückwärtigen Grundstücke

-37,05 — Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Erhaltung des Knickbestandes nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. (§ 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Knick entfällt

Sichtdreieck nach Richtlinie RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 (Schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

40/57 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

33 — Höhenschichtlinien

1 — Bezeichnung der Grundstücke

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

WA1, WA2, WA3

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Hausform	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Zulässige Dachneigung

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. 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. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um max. 30 m² überschritten werden.

03. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP). Bei abweichender Parzellierung gilt der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP. Bauliche Anlagen auf Grundstücken mit einem HBP < 35,00 m dürfen eine Firsthöhe von max. 9,00 m erreichen, auf Grundstücken mit einem HBP ab 35,00 m eine solche von max. 8,00 m.

04. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Bei Einzelhäusern ist für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, abweichend von § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in seiner seit dem 01. Juli 2016 gültigen Fassung, ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

05. Mindestgrößen der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen der Baugrundstücke werden festgesetzt für Einzelhäuser 500 m² und für Doppelhaushälften 275 m².

06. Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

Kleinwindanlagen und baulich eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach.

07. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) sind festgesetzt mit einer Mindestbreite von 4,00 m zugunsten der Ver- und Entsorger und der im Plangebiet gelegenen Grundstücke in zweiter Baureihe.

b) Das in 4,00 m Breite festgesetzte Leitungsrecht (L) ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Nahe zum Betrieb eines Regenwasserkanals.

c) Eine Überbauung der belasteten Flächen mit hochbaulichen Anlagen ist unzulässig.

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

a) Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Anpflanzflächen sind einreihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Empfehlung: Rotbuchenhecke [fagus silvatica], in der Qualität als Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit Ballen, 60 - 100 cm, im Abstand von 1,00 m gepflanzt). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

b) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Nebenanlagen, Garagen, Carports
Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

02. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete oder indirekt beleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis max. 0,5 m² zulässig.

03. Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Im Fall von Hecken hat der Pflanzabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zu betragen. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. In Zufahrts- und Eingangsbereichen dürfen Mauerpfeiler eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Maschendraht als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 zu 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich
Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung eines 62 m langen Knickabschnitts (Ausgleich 124 m) wird dem Knick-Ökokonto der Gemeinde Nahe, das im Jahr 2010 mit den laufenden Nummern 3, 4 und 5 auf den Flurstücken 77/15, 81/3, Flur 8 und 62/5 der Flur 7 in der Gemarkung Nahe aufgenommen worden ist, zugeordnet.

05. Eingriffsfristen
Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

06. Bodenluft
Bei der Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 190 (Bauplatz Nr. 2) eine erhöhte Maximalkonzentration an Methan festgestellt. Auch wenn davon ausgegangen wird, dass kein größeres Neubildungs- und Nachlieferungspotential des Gases vorliegt, wird für diesen Bereich der Einbau von Gassicherungsmaßnahmen empfohlen. Die im Kurzbericht zur Permanentgasmessung der GeoConsult Hamburg GbR vom 07. Juli 2017 genannten Maßnahmen sind im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu beauflagen.

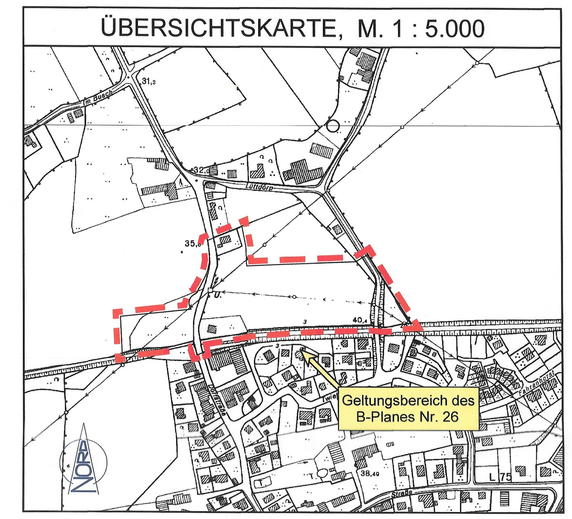
1. Ausfertigung

SATZUNG_08.02.2018

SATZUNG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 26
DER
GEMEINDE NAHE
KREIS SEGEBERG

für das Gebiet östlich der 'Dorfstraße', westlich der Straße 'Lüttdörp' und nördlich der Straße 'Bielfeld'

ÜBERSICHTSKARTE, M. 1 : 5.000



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Nahe vom 08.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.06.2016 / 21.01.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 01.11.2017 erfolgt.

02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.01.2017 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 06.01.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

04. Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.11.2017 bis 15.12.2017 während der Öffnungszeiten 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 01.11.2017 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.amt-itzstedt.eu am 01.11.2017 ins Internet eingestellt.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Itzstedt, den 15. 03. 2018 — AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG — Amtsvorsteher

07. Der katastermäßige Bestand am 26.02.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 8. März 2018 — ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR KREIS SEGEBERG — Carsten de Vries (ÖBVI)

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.02.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.02.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 15. 03. 2018 — AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG — Amtsvorsteher

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 16. 03. 2018 — Gemeinde Nahe Kreis Segeberg — Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 26 durch die Gemeindevertretung Nahe und 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 06. 04. 2018 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, 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 06. 04. 2018 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 24. Sep. 2018 — AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG — Amtsvorsteher