

# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 1000

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	E
GRZ 0,25	I
DN ≥ 28°	FH 9 m über Bezugspunkt

MI	ED
GRZ 0,25	I
DN ≥ 28°	FH 9 m über Bezugspunkt

### 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)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,25 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)

E Nur Einzelhäuser zulässig

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

FH 9 m über Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 9 m über einem Bezugspunkt

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

DN ≥ 28° Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 28° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H.)

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 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 Hier: Erhaltung einer Gehölzbepflanzung

15. Sonstige Planzeichen

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

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

63/15 Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

#### III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Hausform
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
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. 5, 6 und 9, § 6 BauNVO)

a) Das festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebietes) sind ausgeschlossen.

bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile des Mischgebietes) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe der baulichen Anlagen und freistehender Werbeanlagen ist die Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche in Höhe der jeweiligen Grundstückszufahrt.

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

Die Größe der Baugrundstücke hat bei Einzelhäusern mindestens 600 m², bei Doppelhaushälften mindestens 450 m² zu betragen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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

1. Dachflächen

Die Dächer von Hauptgebäuden sind jeweils einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen unterbrochen werden.

2. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen übertragende Anlagen.

3. Nebenanlagen, Garagen, Carports

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 25 m² in ihrer Gestaltung und Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb des Mischgebietes zulässig und dürfen eine Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt (siehe planungsrechtliche Ziffer 02.) nicht überschreiten. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 19. Juli 2014



*R. Meybaum*  
Amtsvorsteher

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

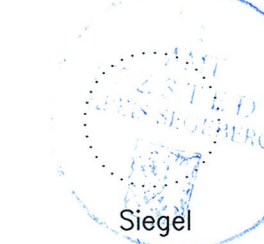
Itzstedt, den 14. Juli 2014



*J. F. Fied*  
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, durch die Gemeindevertretung 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 16.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 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 16.07.2014 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 21. Juli 2014



*R. Meybaum*  
Amtsvorsteher

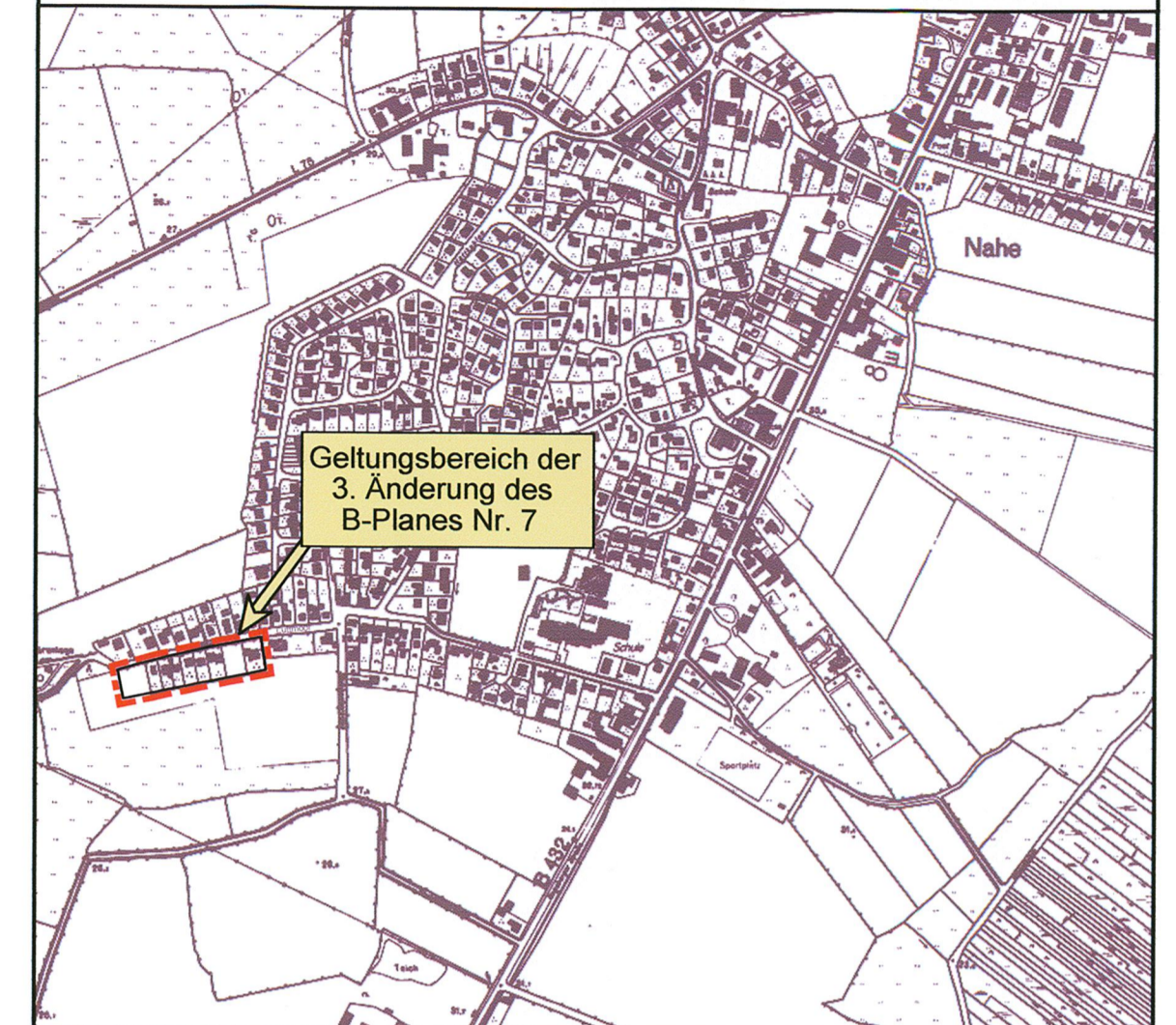
## SATZUNG

### ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 GEMEINDE NAHE



für das Gebiet "Lüttmoor" 40 - 62 (nur gerade Hausnummern)

### ÜBERSICHTSKARTE, M. 1 : 10.000



Ausgearbeitet vom

Büro für Bauleitplanung

Assessor jur. Uwe Czierlinski

Kronberg 33, 24619 Bomhöved

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 (LBO Schl.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2014 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 27.03.2014 erfolgt.

02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2013 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von frühzeitiger Beteiligung abgesehen.

03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2014 bis 09.05.2014 während folgender Zeiten: Montag 7.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 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 27.03.2014 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 31.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Itzstedt, den 19. Juli 2014



*R. Meybaum*  
Amtsvorsteher

07. Der katastermäßige Bestand am 16.06.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 27. Juni 2014



*de*  
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.