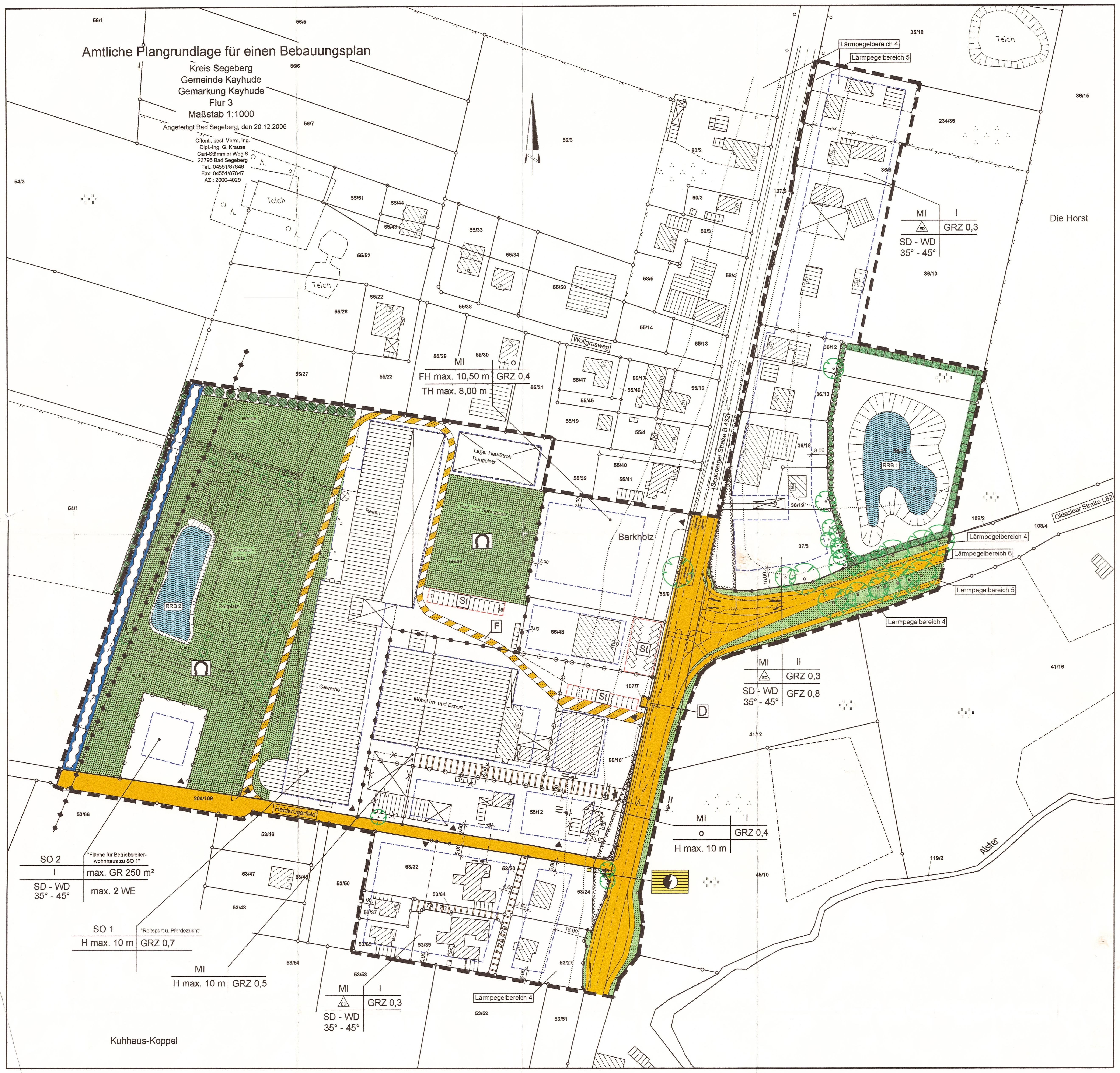
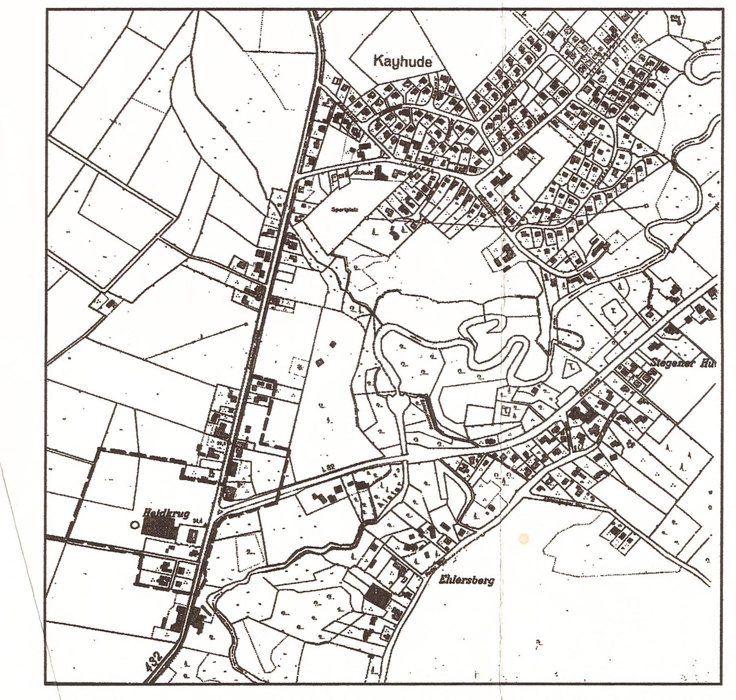
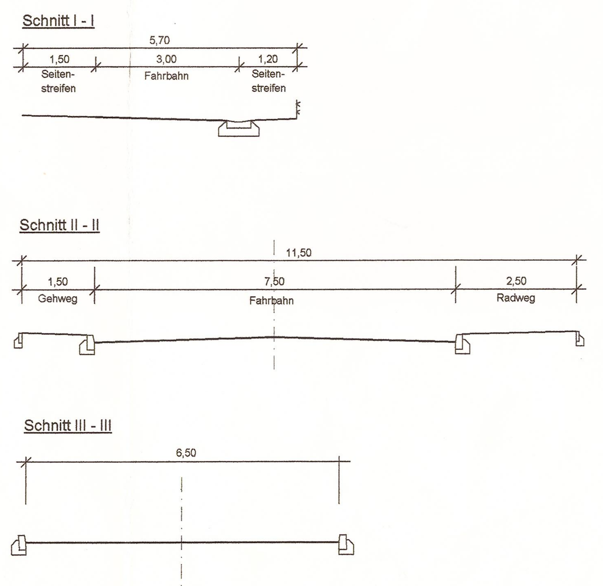
PLANZEICHNUNG TEIL A



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 10.000



REGELPROFILE M. 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die Bearbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 6 Teilbereich II	§9 Abs.7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MI	Mischgebiete	§9 Abs. 1.1 BauGB §9 BauNVO
SO 1	sonstige Sondergebiete, hier: Reitsport und Pferdezucht	§9 Abs. 1.1 BauGB §11 BauGB
SO 2	sonstige Sondergebiete, hier: "Fläche für Betriebsleiterwohnhaus zu SO 1"	§9 Abs. 1.1 BauGB §11 BauGB
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9 Abs. 1.1 BauGB §16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
GR max.	maximale Grundfläche mit Flächenangabe	
H max	maximale Bauhöhe über OK Gelände	
FH max	maximale Firsthöhe über OK Gelände	
TH max	maximale Traufhöhe über OK Gelände	
	BAUWEISEN, BAUGRENZEN	
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs. 1.2 BauGB §22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
SD - WD	Sattel- oder Walmdach	§92 Abs. 4 LBO
35° - 45°	Dachneigung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs. 1.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	festgesetzte Zufahrt	
F	Feuerwehrumfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
	Trafo	§9 Abs. 1.12 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG	
	Versorgungsleitung oberirdisch hier:11 KV	§9 Abs. 1.13 und Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	private Grünfläche	§9 Abs. 1.12 BauGB
	Reitsport und Pferdezucht	
	FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
RRB	Regenrückhaltebecken	§9 Abs. 1.16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9 Abs. 1.20 BauGB
	geplanter Knick	§9 Abs. 1.25a BauGB
	vorhandener Baum	§9 Abs. 1.25b BauGB
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier Meilenstein	§9 Abs.6 BauGB
	II: SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.	§9 Abs. 1.10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten	§9 Abs. 1.21 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	in Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken	
	vorh. Grundstücksgrenze	
	vorh. Gebäude	
	Flurstücksnummern	
	Sichtdreieck	
RRB 1	Numerierung der Regenrückhaltebecken	
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	vorh. Knick	§15b LNatSchG i.V.m. §9 Abs. 1.20 BauGB

TEXT TEIL B

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 127) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).

1. Mischgebiete §6 BauNVO §1 Abs. 5 BauNVO
   Anlagen nach §6 Abs. 2 Nr.8 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Mischgebiete §6 BauNVO §1 Abs. 6 BauNVO
   Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO werden ausgeschlossen.

3. Sondergebiete SO 1 und SO 2 §11 BauNVO
   SO 1: Reitsport und Pferdezucht
   Zulässig sind nur Einrichtungen für den Reitsport und die Pferdezucht.
   SO 2: Fläche für Betriebsleiterwohnhaus zu SO 1
   Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten für Betriebsleiter zu SO 1.

4. Höhenlage Erdgeschoßfußboden §9 Abs. 2 BauGB
   Die Oberkante Rohfußboden wird auf max. 1,00 m über Oberkante Straße festgelegt. Durch Bodenandeckung ist die max. sichtbare Sockelhöhe auf 0,50 m Höhe zu reduzieren.

5. Lärmschutz zur B 432
   Außenwohnbereiche (Terassen, Loggien, Balkone usw.) sind im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
   Dem Schlafen dienende Räume sind zu den von der B 432 und der L 82 abgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise zu Gebäudeseiten hin orientiert, für die Lärmpegelbereich IV oder höher festgesetzt ist, dann sind die entsprechenden Fenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Auf die schallgedämpften Lüftungen kann verzichtet werden, wenn in der derselben Wohnung ein indirektes Lüften zur straßenabgewandten Gebäudefront hin möglich ist. Für Wohn- und Aufenthaltsräume werden darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen nach den Maßgaben der folgenden Übersicht festgesetzt.

Art der Front	Abstand /m	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La / dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmaß der Außenbauteile² erf R´w,res / dB	
				Wohnräume	Büroräume
Segeberger Straße nördlich GFL-Recht zum GE-Gebiet					
Straßenfronten	6-18	V	71-75	45	40
	18-36	IV	66-70	40	35
	36-84	III	61-65	35	30
Straßenfronten	-8	V	71-75	45	40
	8-24	IV	66-70	40	35
	24-50	III	61-65	35	30
Segeberger Straße nördlich GFL-Recht zum GE-Gebiet und Straße "Heidkrügerfeld"					
Straßenfronten	18-36	V	71-75	45	40
	36-64	IV	66-70	40	35
	64-104	III	61-65	35	30
Straßenfronten	8-24	V	71-75	45	40
	24-42	IV	66-70	40	35
	42-74	III	61-65	35	30
Segeberger Straße südlich Straße "Heidkrügerfeld"					
Straßenfronten	10-24	V	71-75	45	40
	24-46	IV	66-70	40	35
	46-100	III	61-65	35	30
Straßenfronten	14-30	V	66-70	40	35
	30-62	III	61-65	35	30
Oldesloer Straße					
Straßenfronten	8-28	V	71-75	45	40
	28-50	IV	66-70	40	35
	>50	III	61-65	35	30
Straßenfronten	-18	V	71-75	45	40
	18-36	IV	66-70	40	35
	36-65	III	61-65	35	30

1) Zur B432 und zur L82 hin schräg ausgerichtete Fronten sind wie Straßenfronten zu beurteilen.
2) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen).

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind möglich, wenn auf der Grundlage der o. g. Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Ausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

6. Garagen §92 LBO
   Die Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung (Material) den Wohngebäuden anpassen. Flachdächer sind zulässig. Außenwandverkleidungen aus Blech, Zement- oder Well-zementplatten werden nicht zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile (Sichtdreieck) §9 Abs. 1.10 BauGB
   Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche ist jegliche Bebauung, die Errichtung von Einfriedigungen und das Anpflanzen von Hecken und Strauchwerk von mehr als 70 cm unzulässig. Bewuchs ist ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1.20 BauGB
   8.1 Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der z. B. Hasel (Corylus), Schlehe (Prunus), Weißdorn (Crataegus), Eiche (Qurcus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Pfaffenhütchen (Euonymus), Traubenkirsche (Prunus padus) in 2x verschulter Qualität einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden.
   8.2 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Baum- und Gehölzbestände sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
   8.3 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die landwirtschaftliche Nutzung einzustellen, bzw. eine gärtnerische Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Fläche ist der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras- und Krautflur zu überlassen.

9. Regenrückhaltebecken §9 Abs. 1.16 BauGB
   Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten (geschwungene Uferlinie, mind. 1/3 der Böschungen als Flachwasserbereich im Verhältnis 1:5) und mit einer Initialpflanzung mit Arten der Röhrichtzone zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung ausbreitungsstarker Arten wie Schilf und Rohrkolben. Die Böschungsflächen sind mit einer standortgerechten Gras- Kräutermischung anzusäen.

SATZUNG DER GEMEINDE KAYHUDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET "HEIDKRUG / HEIDKRÜGERFELD"

II. Teilbereich "östlich der B 432, nördlich der Oldesloer Straße und westlich der B 432, nördlich Heidkrug"

Aufgrund §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2414), sowie §92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl. H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 30.11.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr.6 für den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.12.1991. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom~~ .... ~~bis zum~~ .... durch den Abdruck in der Segeberger Zeitung ~~im amtlichen Bekanntmachungsblatt~~ am 30.01.1992 erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB ist am 23.06.2003 durchgeführt worden. ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom~~ .... ~~ist nach §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.1996 u. 27.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr.3 und 5 sind gemäß §4 Abs.2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§2 Abs.2 BauGB).

4) Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2003 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 10.09.2003 bis zum 10.10.2003 während der Dienststunden nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.08.2003 in der Segeberger Zeitung ~~/ in der Zeit vom~~ .... ~~bis zum~~ .... ~~durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.08.2005 bis zum 06.09.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 12.08.2005 durch Abdruck ~~in~~ .... in der ~~Zeit vom~~ Segeberger Zeitung ~~bis zum~~ .... ~~durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs.3 i. V. m. §13 BauGB durchgeführt.

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.11.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.11.2005 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr.1-8 wird hiermit bescheinigt.

Itzstedt, 23.12.2005 [Stempel: AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG] [Unterschrift]
Amtsvorsteher

9) Der katasteramtliche Bestand am 01.12.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, 22.12.2005
gez. Gerhard Krause
ÖBVI

10) Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kayhude, 23.12.2005 [Stempel: GEMEINDE KAYHUDE KREIS SEGEBERG] B. Dunker
Bürgermeister

11) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.12.2005 in der Segeberger ~~vom~~ Zeitung Nr. ~~bis zum~~ 303/180 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.12.2005 in Kraft getreten.

Itzstedt, 29.12.2005 [Stempel: AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG] [Unterschrift]
Amtsvorsteher

Planverfasser: Ing.-Büro Vollmers+Partner, Kurhausstraße 70, 23795 Bad Segeberg Projekt.-Nr.: S 293 01 K,
letzte Änderung: 20.05.03 Jo./ 18.06.03 Jo./20.08.03 Mö / 09.06.2005 Jo./21.12.05 Jo.