PLANZEICHNUNG TEIL A

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25000

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	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den 1. Teilbereich "Westlich der B 432 und nördlich des Gestüts Barkholz" für den B-Plan Nr. 6	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MI	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 6 BauNVO
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen und sonstige Sondergebiete	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 10 u. 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 8 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
Hmax	maximale Bauhöhe über OK Gelände	
	BAUWEISEN, BAUGRENZEN	
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1.2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
SD-WO	Satteldach oder Walmdach	§ 92 Abs. 4 LBO
35°-45°	Dachneigung	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegleitgrün	
	Festgesetzte Zufahrt	
	VERSORGUNGSANLAGEN	
	Versorgungsleitung oberirdisch 11 KV	§ 9 Abs. 1.13 u. Abs. 6 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche "Reitplatz"	§ 9 Abs. 1.15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
T	Trafo	§ 9 Abs. 1.12 BauGB
	FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1.16 BauGB
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1.20 BauGB
S	Saumstreifen	
	zu erhaltender Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	zu erhaltender Graben	
	gepl. Baum	§ 9 Abs. 1.25a BauGB
	gepl. Knick	
	vorh. Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
D	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen hier Hofeinfahrt	§ 9 Abs. 6 BauGB
	II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN	
ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 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	
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Bauweise	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1.21 BauGB
FEUERWEHR	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	§ 9 Abs. 1.9 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Grundstücksgrenze
- bei Durchführung der Planung entfallende Grundstücksgrenzen
- vorh. Gebäude
- entfallende Gebäude
- 33 — Flurstücksnummern
- Sichtdreieck
- 1, 2, 3, 4 — Numerierung der Regenrückhaltebecken
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

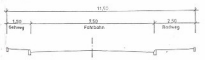
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- vorh. Knick — § 15 LNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 1.20 BauGB

REGELPROFILE M. 1:100

SCHNITT II-II

SCHNITT III-III



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. Gewerbliche Anlagen § 8 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden allgemein zugelassen. § 1 Abs. 6 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. § 1 Abs. 6 BauNVO

3. Höhenlage Erdgeschoßfußboden § 9 Abs. 2 BauGB
Die Glaskante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 1,00 m über Oberkante Straße festgelegt. Durch Bodenmodellierung ist max. sichtbare Sockelhöhe auf 0,60 m Höhe zu reduzieren.

4. Lärmschutz zur B 432
Außenwohnbereiche (Terrassen, 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 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 derselben Wohnung ein zusätzliches Lüften zur straßenabgewandten Gebäudeseite hin möglich ist.
Für Wohn- und Aufenthaltsräume dürfen direkter hinaus passive Schallschutzmaßnahmen nach den Maßgaben der folgenden Übersicht festgesetzt.

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

5. Garagen § 12 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.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile (Sichtdreiecke) § 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 Höhe unzulässig.
Bewuchs ist ständig auf diese Höhe zurückzuschneiden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1.20 BauGB

7.1 Die gem. Pflanzgebot zu setzende Bäume müssen mind. 18-20 cm Stammumfang in 1 x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Baumarten z.B. Linde, Ahorn, Eberesche, Apfelbaum als Hochstämme verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m² betragen.

7.2 Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der z.B. Hasel (Corylus), Schlehe (Prunus), Weißdorn (Crataegus), Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Pfaffenhütchen (Evonymus), Traubenkirsche (Prunus padus) in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60-80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8-1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m zu verwenden.

7.3 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Baum- und Gehölzbestände sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.4 Neue Knicks, die in der Planzeichnung Teil A mit einer Breite von 5 m angegeben sind, erhalten beidseitig Saumstreifen von je 1,00 m Breite. Diese Saumstreifen sind als naturnahe Rasen/ Wiesenflächen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen und extensiv zu unterhalten (Mahd 1x pro Jahr nach dem Samenfall, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist). Unzulässig sind auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien, ständiges Befahren bzw. Befahren sowie Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art.

7.5 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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. Pflege und Nutzung wie unter Pkt. 7.4 beschrieben.

8. 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 Initialbepflanzung mit Arten der Röhrichtzone zu versehen. Unzulässig ist die Verwendung ausbreitungsstarker Arten wie Schilf und Rohrkolben. Die Beschungenflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzusäen.
Pflege und Nutzung wie unter Pkt. 7.4 beschrieben.

SATZUNG DER GEMEINDE KAYHUDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET "HEIDKRUG / HEIDKRÜGERFELD" I. TEILBEREICH "WESTLICH DER B 432 UND NÖRDLICH DES GESTÜTS BARKHOLZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902) und § 92 Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.10.1996 folgende Teilsatzung über den Bebauungsplanes Nr. 6 für den Teilbereich "Westlich der B 432 und nördlich des Gestüts Barkholz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlußes der Gemeindevertretung vom 16.10.1996. Die ortliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlußes ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... durch den Abdruck in der Segeberger Kreis-Zeitung ~~im amtlichen Bekanntmachungsblatt~~ am 30.01.1997 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.10.1996 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 21.05.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
~~Die Verfahren zu den Verfahrensarten 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 21.08.1997 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 22.09.1997 bis zum 24.10.1997, während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.09.1997 in Segeberger Zeitung ~~/ in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 27.01.1998 entschieden. 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 ... bis zum ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ... in ... / in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.01.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.01.1998 gebilligt.
Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 – 8 wird hiermit bescheinigt.

Itzstedt, den 11. März 1998

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG — Amtsvorsteher

9. Der katasteramtliche Bestand am 1. April 1997, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 13. März 1998

KATASTERAMT BAD SEGEBERG — Leiter des Katasteramtes

10. ~~Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am ... bestätigt, daß~~
~~- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht~~
~~- er geltend gemachten Rechtsverstöße beheben worden sind.~~
~~Itzstedt, den ...~~

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

Kayhude, den 11. März 1998

GEMEINDE KAYHUDE — Bürgermeister

12. ~~Der Teilsatzungsbeschluß sowie die~~ Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, sowie 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 05.03.1998 (von 09.03.1998 bis zum 24.04.1998) 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. Die Satzung ist mithin am 05.03.1998 in Kraft getreten. ~~Mit der Bekanntmachung des (§ 11 Abs. 2 BauGB) ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.~~

Itzstedt, den 20.03.1998

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG — Amtsvorsteher

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HEIDKRUG/HEIDKRÜGERFELD" I. TEILBEREICH "WESTLICH DER B 432 UND NÖRDLICH DES GESTÜTS BARKHOLZ" GEMEINDE KAYHUDE

Projektentwässerung: Büro Volkmann, 23795 Bad Segeberg
Aufgestellt: Dez. 93 Geändert: Okt. 96, Juli 97, Nov. 97, Jan. 98