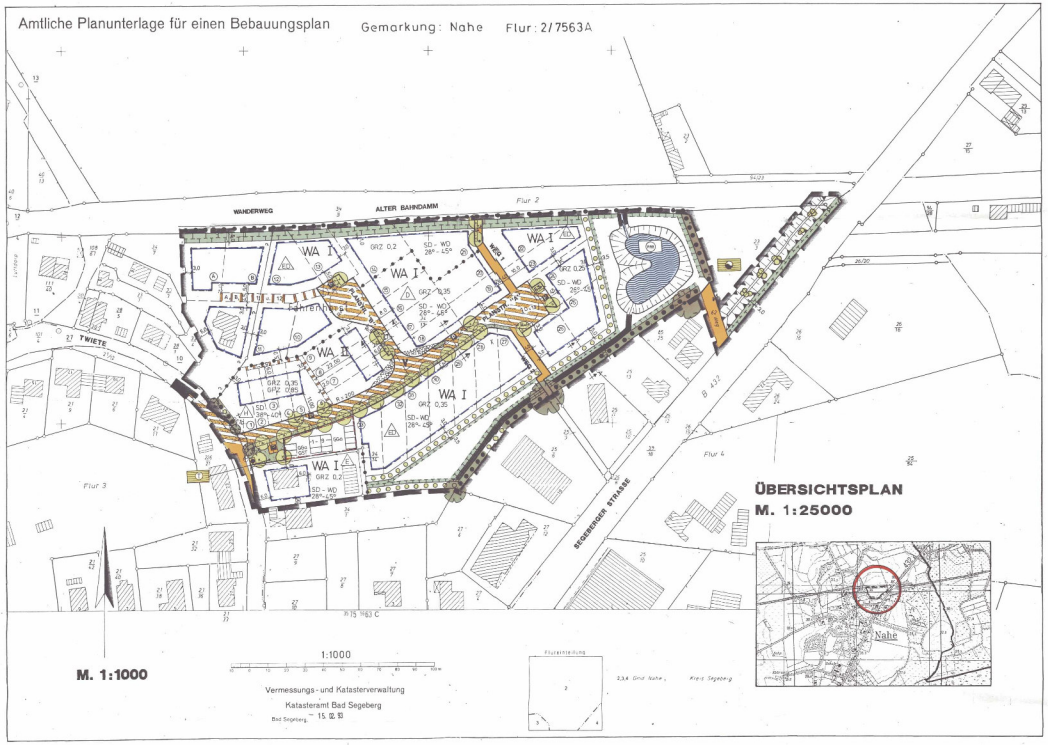
PLANZEICHNUNG TEIL A



M. 1:1000

ÖBERSICHTSPLAN
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	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 16	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
GFZ	Geschoßflächenzahl	
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
H	nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1.2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
D	nur Doppelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
SD - WD	Sattel- oder Walmdach	§ 92 LBO
28° - 45°	Dachneigung	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigt	
P	Parkplätze	
	Straßenbegleitgrün	
	Überfahrten	
	Sperrpfosten	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN		
	Brunnen	§ 9 Abs. 1.12 BauGB
T	Trafo	
FLÄCHE FÜR DIE IREGELUNG 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
	vorh. Graben	§ 9 Abs. 1.25b BauGB
	gepl. Knick	§ 9 Abs. 1.25a BauGB
	gepl. Baum	
	vorh. Baum	§ 9 Abs. 1.25b BauGB

II. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1.10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1.24 BauGB
	Lärmschutzwall	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1.4 und 22 BauGB
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten, Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger	§ 9 Abs. 1.21 BauGB

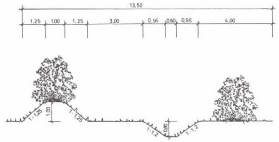
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Grenze
- bei Durchführung der Planung entfallende Grundstücksgrenze
- in Aussicht genommene Zuschnitte von Grundstücken
- 1 2 3 fortlaufende Numerierung
- 26/1 Flurstücksnummern
- Sichtdreieck
- vorh. Gebäude

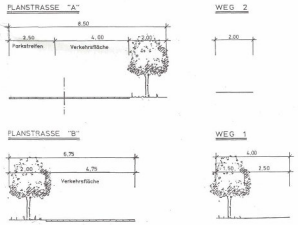
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- vorh. Knick — § 15b LNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

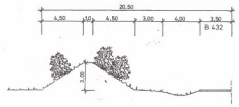
SCHNITT A-A



REGELPROFILE M. 1:100



LÄRMSCHUTZWALL M 1:200



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. 644)

1. WA-Gebiet § 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 50 cm über Oberkante Straße festgelegt.

3. Garagen § 92 Abs. 3 LBO

Die Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Wohngebäuden anpassen. Flachdächer sind zulässig. Außenwandverkleidungen aus Blech, Zement oder Wellzement werden nicht zugelassen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksteile § 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.

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

5.1 Die gem. Pflanzgebot zu setzende Bäume müssen mind. 16-18 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Baumarten z.B. Linde, Ahorn, Eberesche, Rotdorn verwendet werden.
Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m^2 betragen.

5.2 Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel (Corylus), Schlehe (Prunus), Weißdorn (Crataegus), Eiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Pfaffenhütchen (Euonymus), 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.

5.3 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, wobei eine Mahd ab Mitte Juli zulässig ist. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
Die Errichtung von Nebengebäuden, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf dieser Fläche unzulässig.

5.4 Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, Rasengitterstein, Ökostein-breitfugig gepflastert) herzustellen.

6. Lärmschutz § 9 Abs. 124 BauGB

Der Lärmschutzwall ist mit einer Kronenlänge von 85,0 m und einer Höhe von 3,00 m über Oberkante B 432 herzustellen. Als steilste Böschungsneigung ist maximal 1:1,5 zulässig. Der Wall ist mit landschaftsgerechten Gehölzen wie unter Punkt 5.2 zu bepflanzen. Die Krone ist von einer Bepflanzung auszusparen.

7. Dachflächenwasser

Von den Plangrundstücken 25-31 ist Dachflächenwasser über die Sukzessionsfläche in den Graben zu leiten.

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).

9. Grundstücksbegrünung § 92 LBO

Nebengebäude und Garagen oder Carports sind mit Rank- oder Kletterpflanzen (Wilder Wein / Efeu) eine Pflanze pro lfdm. zu begrünen. Dachbegrünung ist zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE NAHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 FÜR DAS GEBIET "FAHRENHORST"

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) und § 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen(G) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom ...11.Aug.1997..... ~~und Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO beim Landrat des Kreises Segeberg~~ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Fahrenhorst", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...18.Mai.1994..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .....~~ ..... bis zum ..... durch den Abdruck in der Segeberger Zeitung am 19.Mai.1994 im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 20.Mai.1994... erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ...9.Mai.1994..... 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 ...19.Mai.1994..... 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 ...12.Jan.96..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...15.Jan.1997..... bis zum ...14.Feb.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 ...07.Jan.1997..... in der Segeberger Zeitung vom 07.1.1997 in der Zeit von ..... ~~bis zum ..... durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am ...11.Juni.1997..... entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. ~~Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 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 von ..... 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 konnten.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... in ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
~~Dabei 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 ...11.Aug.1997..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ...11.Aug.1997..... gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

Itzstedt, den ...18.08.1997.....

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

.....
Amtsvorsteher

9. Der katasteramtliche Bestand am ...14. Juli 1997..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 31. Juli 1997

BAD SEGEBERG KATASTERAMT

.....
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~~
~~- es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht~~
~~- er geltend gemachte Rechtsverstöße behoben worden sind.~~
~~sowie eine Genehmigung nicht erforderlich.~~

Itzstedt, den ...18. Aug. 1997.....

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

.....
Amtsvorsteher

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

Nahe, den ...18. Aug. 1997.....

GEMEINDE NAHE KREIS SEGEBERG

.....
Bürgermeister

12. Die Beschlußfassung über den Bebauungsplan Nr. 16 als Satzung ~~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 ...22.Aug.1997..... vom 15.08.1997 ~~als zum~~ Verbl. Nr. 11/1997) 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 ...22.Aug.1997..... in Kraft getreten. V.v. 15.8.97 Bekanntmachung der Satzungsbekanntmachung d. 15.8.3.Satz 1 BG wurde einfach hingewiesen.

Itzstedt, den ...22.Aug.1997.....

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

.....
Amtsvorsteher

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
" FAHRENHORST "
GEMEINDE NAHE

~~VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB-MASSNAHMENGESETZ~~

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 10	§ 11 (1)	§ 11 (3)	§ 12
☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Planverfasser: Ing.-Büro Vollmers • Vick, Kurhausstr.70, 23795 Bad Segeberg
~~Aufgestellt: Dez. 94 - Geändert: Feb. 95 - Jun 95 - Sept 95 - Okt 95 - April 96 - Nov 96 - Jun 97~~