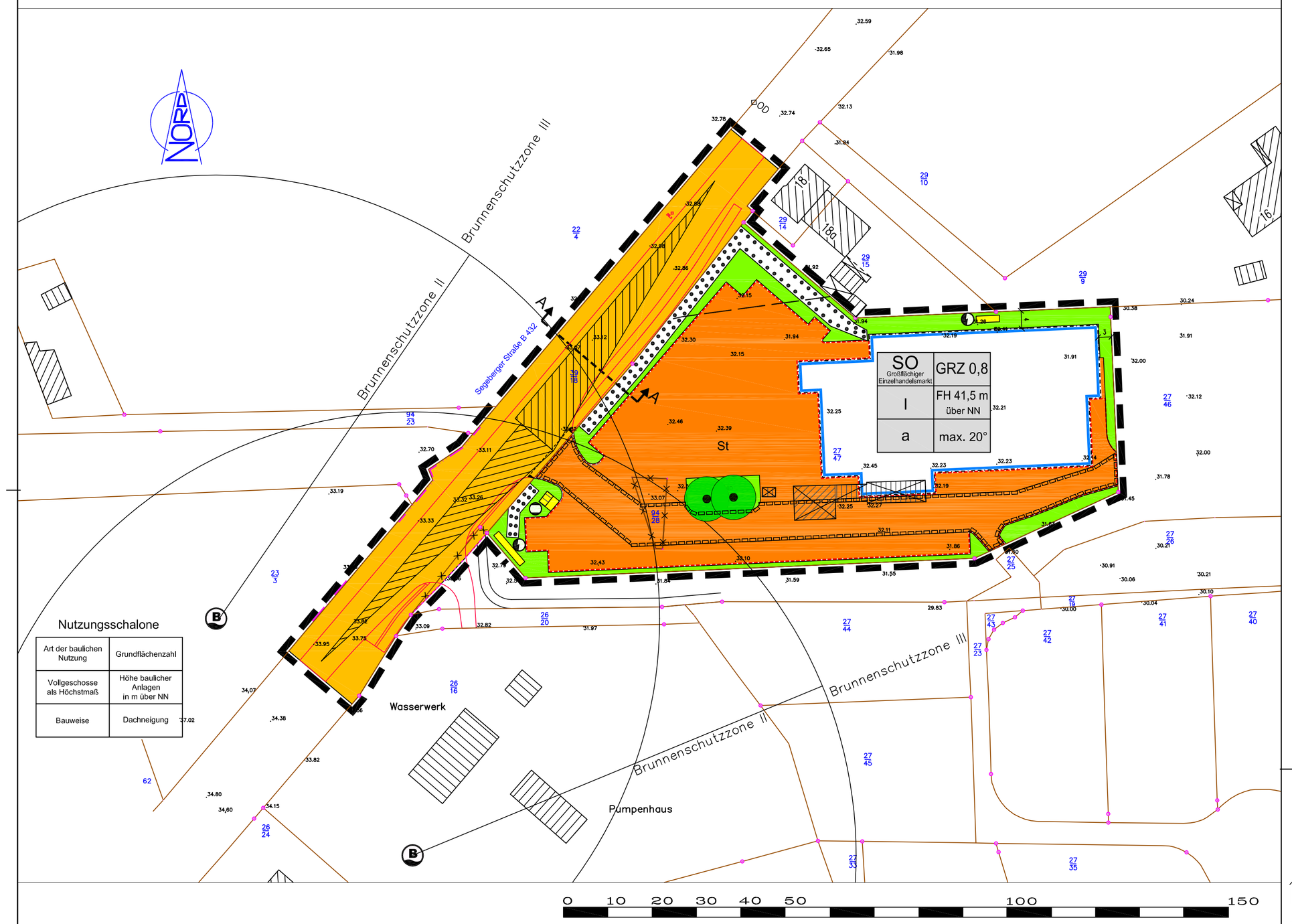
PLANZEICHNUNG
-TEIL A- M. 1 : 500

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 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie 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).

Gemarkung Nahe, Flur 4



TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtllche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO.)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt" ist zulässig:

- 1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m²,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m².

Die Bruttogeschossfläche darf insgesamt 1.600 m² nicht überschreiten.

02. Bauweise
(§ 9 Abs. 2 BauGB und 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

03. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf der Stellplatzanlage die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt. Es sind großkronige, einheimische und standortgerechte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 m² vorzusehen.
2. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baufeld und den Verkehrsflächen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:
   - 2.100 m² Feuchtgrünlandfläche, Gemarkung Nahe, Flur 2, Flurstück 1 (anteilig),
   - 78 m Knickneuanlage auf der Grenze Gemarkung Nahe, Flur 8, Flurstücke 97/3 und 205/97 sowie Gemarkung Nahe, Flur 7, Flurstück 62/5 (anteilig).
3. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gilt der m² zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche in der neu zu bebauenden Fläche bzw. der m² zusätzlich versiegelte Verkehrsfläche gemäß § 135 b BauGB.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen durch nächtliche Anlieferung (22.00 - 6.00 Uhr) ist eine Einhausung (Lärmschutzwand und Lärmschutzdach) vor der Anlieferungszone - wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt - zu errichten.

05. Sichtdreieck
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zulässig sind nur Bepflanzungen bis max. 70 cm über Fahrbahnniveau.

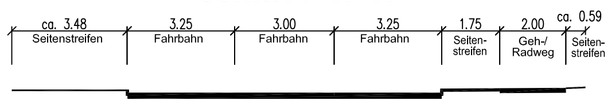
II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

1. Die sichtbare Dachfläche ist in einheitlich roter Farbe zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solaranlagen und/oder Dachbegrünungen unterbrochen werden.
2. Alle Außenwände des Hauptgebäudes sind als weiß verputzte Mauerflächen zu gestalten. Eine Kombination mit anderen Materialien ist zulässig, wenn deren Anteil nicht mehr als 30 % einer Fassadenseite beträgt. Darüber hinaus sind Fassadenbegrünungen zulässig.
3. Die Errichtung von Werbeträgern ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 8 m über Fahrbahnmitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,6 m einhalten. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 16 m² betragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
4. Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für Boxen von Einkaufswagen und Müllcontainern und Papppressen, deren Aufstellung auf dem Baugrundstück zulässig ist.

III. HInwelse

1. Im Bereich der Brunnenschutzzone II ist die Ansiedlung von Betrieben, die wassergefährdende oder radioaktive Stoffe bearbeiten, verarbeiten oder lagern, nicht zulässig. Unzulässig ist die physikalische Bodenbeeinträchtigung durch Wärmeeintrag oder -entzug. Transformatoren mit flüssigen, wassergefährdenden Kühl- oder Isoliermitteln dürfen nicht aufgestellt werden.
2. Im Bereich der Brunnenschutzzone III ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nur in Kleinmengen (Haushaltsgebrauch) zulässig. Flüssige, wassergefährdende Kühl- und Isoliermittel dürfen nur oberirdisch gelagert werden. Das Gewinnen von oberflächennahen Rohstoffen sowie Bohrungen, die die grundwasserabdeckenden Schichten beeinträchtigen, sind unzulässig.

STRASSENQUERSCHNITT
M. 1 : 100
SCHNITT "A - A"



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I) FESTSETZUNGEN:		
1. Art der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsmarkt"	(§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) mit Dezimalzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH 41,5 m über NN	Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe in m über NN	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Baugestalterische Festsetzungen		(§ 92 LBO S-H)
max. 20°	maximale Dachneigung	(§ 92 LBO S-H)
5. Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Einfahrtsbereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Versorgungsfläche Elektrizität	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
	Versorgungsfläche Gas	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Telefonleitung oberirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
8. Grünflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Private Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 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 b BauGB)
	Bäume erhalten	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
10. Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen		
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze	
B	Brunnenschutzzone II und III	
II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:		
27/24	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
32.45	Vorhandene Geländehöhe über NN	
	Abbrechende bauliche Anlagen als Hauptgebäude	
	Abbrechende bauliche Anlagen als Nebengebäude	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)	

Satzung

SATZUNG
DER
GEMEINDE NAHE
ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21
"Ehemaliger Bahnhof östlich der B 432"

ÜBERSICHTSPLAN, M. 1:5.000

C:\Autodesk\GWBPLAN_CAD\Nahe_BPL-21\MULTIMEDIA\U-Karte-St.tif

AUSGEARBEITET VON:
GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH
GWBPLAN
HAUPTSTRASSE 1 A, 22962 SIEK
Tel.: (04107) 85 16 07 - Fax: (04107) 85 16 09
www.gwbplan.de, e-mail: GWBPLAN@aol.com

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 233 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2005 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 15.07.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.11.2004 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 10.03.2005 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2005 bis zum 25.05.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.04.2005 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

   Nahe, den .....

   .....
   Bürgermeister

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

   Bad Segeberg, den .....

   .....
   Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

   Nahe, den .....

   .....
   Bürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

   Nahe, den .....

   .....
   Bürgermeister

10. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht 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 ..... in Kraft getreten.

    Nahe, den .....

    .....
    Bürgermeister