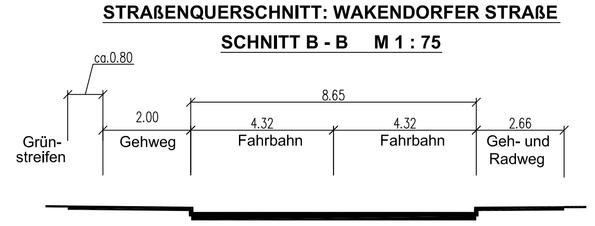
PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

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), 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).

Gemarkung Nahe, Flur 3

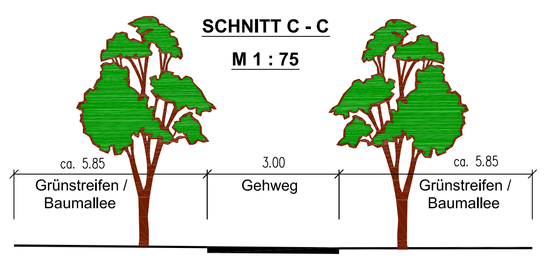
STRAßENQUERSCHNITT: WAKENDORFER STRAßE

SCHNITT B - B M 1 : 75



SCHNITT C - C

M 1 : 75



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)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GR 150 m² — Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 9,0 m über OK Höhenbezugspunkt — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß. Firsthöhe z.B. FH 9,0 m über Höhenbezugspunkt

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

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

WD, SD KWD — Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 LBO Schl.-H)

DN 28° - 48° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 LBO Schl.-H)

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRG)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a,b BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 18 b) BauGB i. V. m. § 24 LWaldG)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

ND — Einzelanlagen (Unbewegliche Naturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 DSchG)

15. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

GFL — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Mit Leitungsrecht zugunsten Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Hinweise

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Straßenbegleitgrün

Sichtdreieck (Schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

1 — Grundstücksnummern (Gst-Nr.)

17. Nachrichtliche Übernahmen

+37,65 — Vorhandene Geländehöhen

36,46 — Höhenbezugspunkt (Hpkt) nach örtl. System: Hier Eingangssockel des Hauses Nr. 11 Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros C. de Vries. Ges.Bu.Nr. 12056 GK, Stand vom 13.08 und 10.09.2008

Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

32/21 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

15 m Abstandsgrenze zum Wald

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Hausform
Grundfläche	Bauweise
Geschossigkeit	Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung

STRAßENQUERSCHNITT: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

SCHNITT A - A M 1 : 75

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

a) Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) werden die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der mit 38,46 m eingemessene Sockel am Eingang des ehemaligen Bauernhauses.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

04. Grundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe für Einzelhausgrundstücke hat mindestens 600 m² zu betragen.

05. Nebenanlagen, Carports, Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

a) Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist in den Reinen Wohngebieten nur zulässig im Bereich zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze und ihrer auf die Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung.

b) Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Einstellplätze herzustellen.

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

Innerhalb der Reinen Wohngeblete ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

07. Freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

a) Innerhalb des festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der Wakendorfer Straße zulässig.

b) Innerhalb des auf 15 m reduzierten Waldabstandes ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig.

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

a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu bepflanzen, Abstand der Reihen und in der Reihe 1,00 m. Vorschlag: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzapfel, Holzbirne, Stieleiche, Hundsrose, Salweide, Holunder, Eberesche.

d) Auf den Baugrundstücken des Reinen Wohngebietes 2 ist - soweit noch nicht vorhanden - jeweils mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen. Vorschlag: Feldahorn, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte, Eberesche. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes abgewichen werden.

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

01. Drempel
Drempel dürfen eine konstruktive Höhe von 0,80 m, gemessen an der Außenkante der Wand von Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Dachhaut, nicht überschreiten.

02. Außenwände
Alle Außenwände eines Hauptgebäudes sind einheitlich entweder als weiße oder hellfarbene verputzte Mauerflächen mit einem Hellbezugswert von mindestens 75 (0 = schwarz, 100 = weiß) oder mit Vormauerziegeln zu gestalten. Holzhäuser sind zulässig, soweit es sich nicht um Blockbohlenhäuser handelt.

03. Dachflächen
Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur unglasierte Ton- und Betondachsteine zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist an den Giebelseiten eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.

04. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. In diesem Fall kann die Mindestdachneigung auf 23° reduziert werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

05. Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² und Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

06. Einfriedungen
Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - zulässig. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Zufahrtsbereich dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Der Wald ist durch eine mindestens 1,50 m hohe blickoffene Einzäunung vor Betreten zu schützen.

C. Hinweis

Südwestlich an das Plangebiet grenzt das Flurstück 10/10 (Wakendorfer Straße 13) an, von dem aus ein landwirtschaftlicher Betrieb Obst-, Gemüse- und Kartoffelanbau betreibt und auf dem Grundstück in einem Hofladen vermarktet. In der Zeit der Erdbeerernte kommt es vereinzelt vor, dass in der Nachtzeit (22,00 Uhr - 6,00 Uhr) Paletten mit Erdbeeren angeliefert werden. Auch kann es in der Zeit der Gemüse- und Kartoffelernte vorkommen, dass ein Trecker den Hof erst nach 22,00 Uhr erreicht.

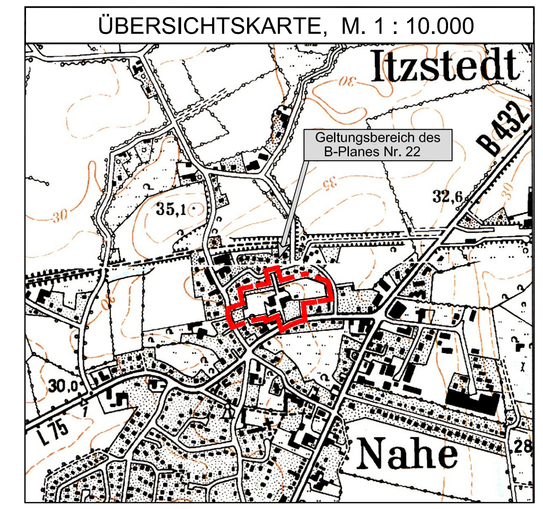
Da die für „seltene Ereignisse" maßgebliche Anzahl von 10 Fällen an Überschreitungen der Immissionswerte nach der TA Lärm innerhalb eines Jahres nicht erreicht wird, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

SATZUNG
DER
GEMEINDE NAHE
KREIS SEGEBERG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 22

„Gebiet zwischen Wakendorfer Straße, Twiete und Dorfstraße"

ÜBERSICHTSKARTE, M. 1 : 10.000



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czierlinski
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@aol.com

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 20.09.2006 erfolgt.

02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.11.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

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

04. Die Gemeindevertretung hat am 13.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2008 bis 09.01.2009 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.11.2008 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Itzstedt, den .....

L.S. Siegel

gez. Ortwin Peters
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 23.08.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den .....

L.S. Siegel

gez. C. de Vries
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.08.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.08.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den .....

L.S. Siegel

gez. Ortwin Peters
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den .....

L.S. Siegel

gez. Ortwin Peters
Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht 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.

Itzstedt, den .....

L.S. Siegel

gez. Ortwin Peters
Bürgermeister