

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

FESTSETZUNGEN

- GE** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- GE_e** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE_e** Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- GRZ 0,5** Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen**
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)**
- Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün, öffentlich**
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Knick, anzupflanzen**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)**
- Knickschutz**
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 und (6) BauGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung**

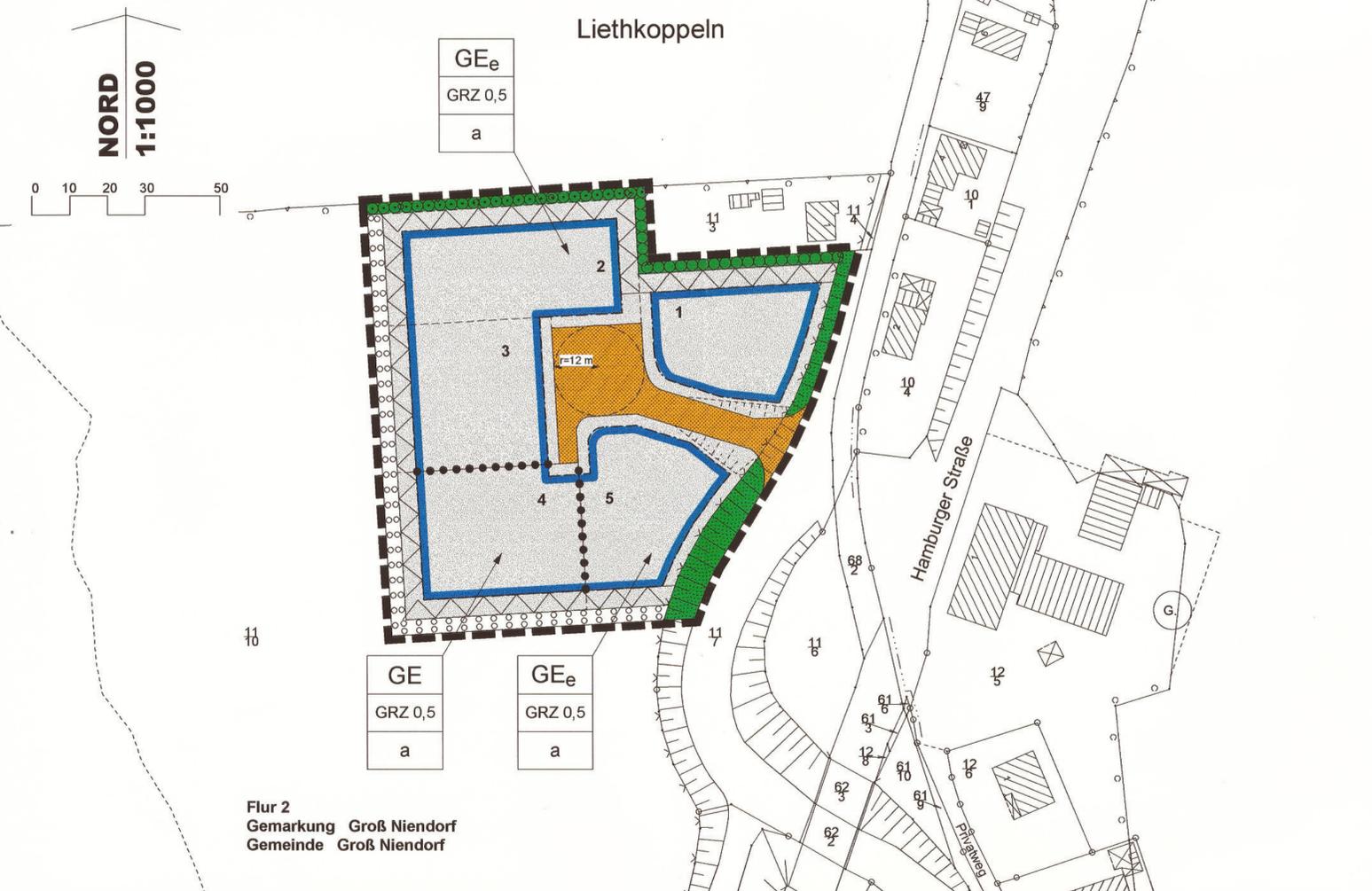
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Knick (§ 21 (1) 4 LNatSchG)**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 52** Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
- 5** Katasteramtliche Flurstücksnummer
- r=12 m** Vermessungslinie mit Maßangabe
- 1 - 5** Grundstücksnummerierung
- Mögliche Grundstücksgrenze
- Böschung**

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Westlich der Bundesstraße B 432, nördlich der Straße 'An der Au'", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Segeberger Zeitung" am 25.09.2009 erfolgt.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 17.03.2010 durchgeführt.
 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.01.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Die Gemeindevertretung hat am 24.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 30.08.2010 bis zum 30.09.2010 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.08.2010 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.01.2011 bis zum 31.01.2011 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.01.2011 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
 9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.02.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Gemeinde Groß Niendorf, den **2.2.02.11**
- Siegel  Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand am **25.02.2011** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
- Bad Segeberg, den **22.03.2011**
- Siegel  Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Gemeinde Groß Niendorf, den **09.08.11**
- Siegel  Bürgermeister
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **10.08.11** 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erförschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **11.08.11** in Kraft getreten.

Gemeinde Groß Niendorf, den **11.08.11**

Siegel



TEIL B - TEXT

1. **Allgemeines**
 - 1.1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 8 (3) 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig. (§ 1 (6) 2 BauNVO)
 - 1.2. Die Ausnahmen gem. § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.3. Die Grundstücksgröße pro gewerblichen Betrieb hat mind. 1500 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - 1.4. Pro Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Wohnfläche dieser Wohneinheit darf maximal 150 m² betragen. (§ 9 (1) 6 BauGB)
 - 1.5. Die Gesamthöhen der baulichen Anlagen dürfen auf Grundstück 1 maximal 7,5 m und auf den Grundstücken 2 bis 5 maximal 10,0 m bezogen auf die mittlere Geländeoberfläche im Bereich der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.6. Für die abweichende Bauweise gelten die Vorgaben der offenen Bauweise. Die Länge der baulichen Anlagen darf jedoch 50 m überschreiten. (§ 9 (2) BauGB)
2. **Gestaltung (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
 - 2.1. Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.
 - 2.2. Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stelle der Leistung, d.h. auf dem entsprechenden Grundstück zulässig.
3. **Grünplanung**
 - 3.1. In den Knickschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 2 und 4 LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - 3.2. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (§ 9 (1) 25 BauGB)
4. **Immissionen**
 - 4.1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) ist am Tag ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² und in der Nacht von 45 dB(A)/m² zulässig. (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - 4.2. Die Außenbauteile der Gebäude auf sämtlichen Flächen des Gewerbegebietes müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989), Tab. 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich LPB	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß R _w , res	
	Wohnräume	Büro Räume
III	35 dB(A)	30 dB(A)

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_w, res ist auf Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) zu führen.
Die Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_w,res berücksichtigt werden müssen. (§ 9 (1) 24 BauGB)

SATZUNG DER GEMEINDE

Groß Niendorf

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

FÜR DAS GEBIET

**"Westlich der Bundesstraße B 432,
nördlich der Straße 'An der Au' "**



Verfahrensstand				
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
●	●	●	●	●

STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
 23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
 T 04551-81520 F 04551-83170
 stadtplanung.gebel@freenet.de