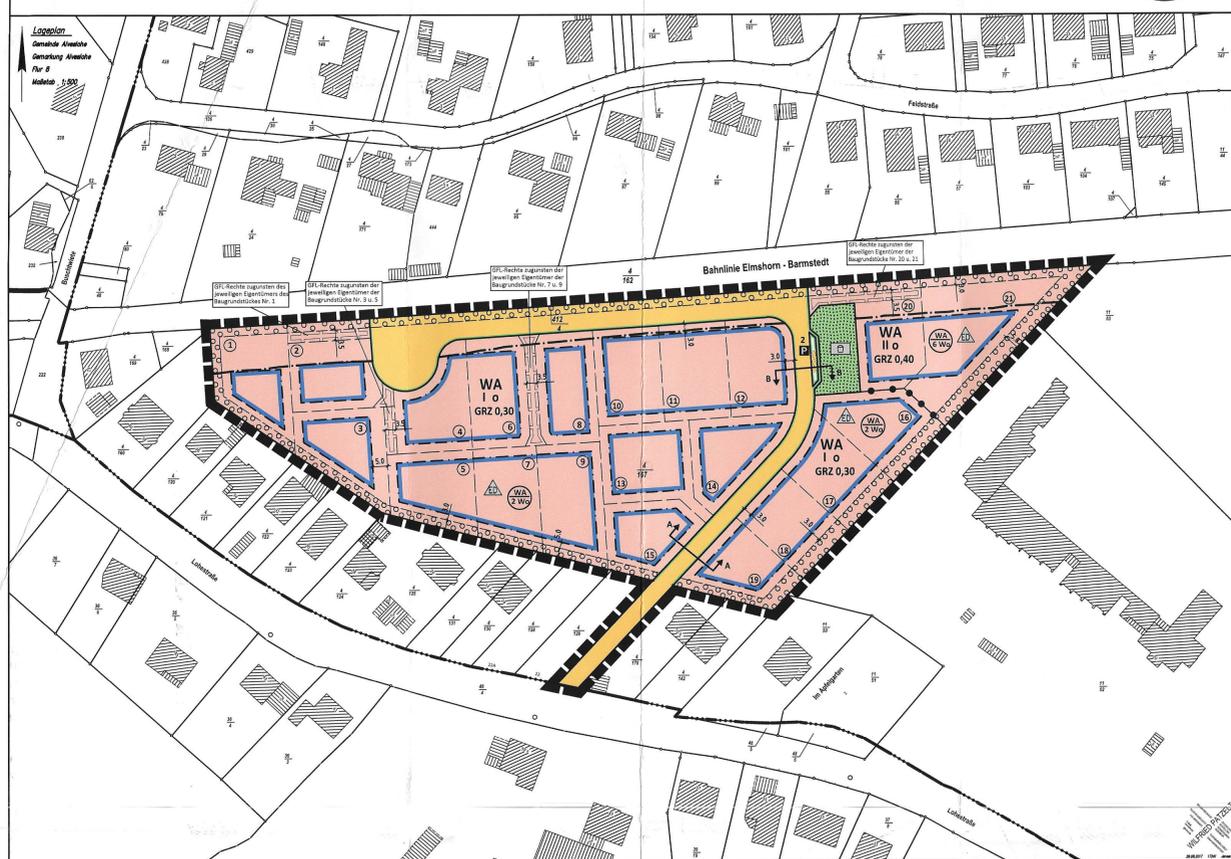


SATZUNG DER GEMEINDE ALVESLOHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 FÜR DAS GEBIET "NORDÖSTLICH DER LOHESTRASSE UND SÜDLICH DER AKN-BAHN-TRASSE, "OP 'N FELL'"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000

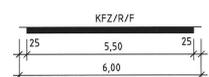


Kreis Segeberg, Gemeinde Alveslohe, Flur 8

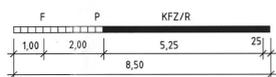
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

Straßenquerschnitte M. 1:100

Schnitt A - A:



Schnitt B - B:



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

| | | |
|-----------------|---|---|
| WA | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA 2 Wg | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| WA 2 Wg | Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen in Wohngebäuden | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| GRZ 0,30 | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO |
| I | Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30 | |
| o | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I | |
| o | Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO |
| o | offene Bauweise | |
| o | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| o | Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO |
| o | Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| o | Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| o | Straßenverkehrsfläche | |
| o | Straßenbegrenzungslinie | |
| o | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| o | öffentliche Parkfläche | |
| o | Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| o | öffentliche Grünflächen | |
| o | -Kinderspielfeld | |
| o | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB |
| o | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| o | Sonstige Planzeichen | |
| o | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| o | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| o | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO |

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|--------------|---|
| 4/167 | Flurstücksbezeichnung, z.B. 4/167 |
| — | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| - - - | geplante Flurstücksgrenzen |
| ① | Ordnungnummern der Baugrundstücke, z.B. 1 |
| 2 | Anzahl der Parkplätze, z.B. 2 Parkplätze |
| - - - | 50 dB(A) - Isophone (nachts) |

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Bergbau- und Bergbauvertriebs
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen

unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausnutzung beträgt 600 m², bei Nutzung durch Doppelhäuser 400 m² je Grundstücksfläche.
- Für die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 19 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass in Einzelhäusern (Wohngebäuden) max. 2 Wohneinheiten zulässig sind und in Doppelhäusern (Wohngebäuden) maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist.
- Für die Baugrundstücke Nr. 20 und Nr. 21 wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass in Einzelhäusern (Wohngebäuden) max. 6 Wohneinheiten zulässig sind.
- Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront festgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird für sämtliche Baugrundstücke mit 9,00 m festgesetzt.

3. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit 2 Stellplätze einzurichten.

4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße R_w des Außenbauteils unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Für die von der Lärmquelle (Bahntrasse der Bahnlinie A3 Elmshorn - Ulzburg Süd / Kaltenkirchen der AKN AG) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
- Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 4.1 und 4.2 abgewichen werden.

5. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 4 LBO)

- Fassadengestaltung:**
Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.
Teillflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig.
- Dachgestaltung:**
Für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Neigung von 15 - 50 Grad zulässig. Für Erker, Vorbauten, Wintergärten, Dachaufbauten sowie für dauerhaft extensiv begrünte Dächer sind Abweichungen zulässig.
Als Dachdeckungsmaterialien sind Pfannen-, Schiefer-, Glas- oder Metallfalzdeckungen sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und dauerhaft extensiv begrünte Dächer zulässig.
- Garagen, Carports, Nebengebäude:**
Die Festsetzung zur Fassadengestaltung und Dachneigung gelten nicht für Garagen, Carports und Nebengebäude. Garagen mit Fassaden aus Sichtbeton sind unzulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind ausschließlich mit begrünten Dächern auszuführen.
- Einfriederungen:**
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriederungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Vorgartengestaltung**
Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen.
Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.
Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.
- Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sowie die privaten Stichwege sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbefestigungen bzw. Sickerfugen herzustellen.**

Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Amtsverwaltung Kaltenkirchen-Land, Sachgebiet IX, Bauangelegenheiten, Schmalfelder Straße 9, 24568 Kaltenkirchen während der Sprechstunden einsehbar.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.03.2018.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 28.03.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.10.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.12.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.11.2020 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.11.2020 bis 29.12.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 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, durch Abdruck 18.11.2020 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.kaltenkirchen-land.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 19.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Alveslohe, den 31.05.2021

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Norderstedt, den 30.3.2021

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Alveslohe, den 31.05.2021

Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Alveslohe, den 31.05.2021

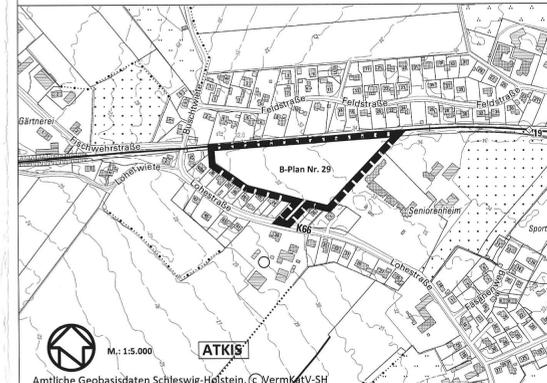
Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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, ist am 02.06.2021 durch Abdruck in der Umschau 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 03.06.2021 in Kraft getreten.

Alveslohe, den 04.06.2021

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.04.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet "nordöstlich der Lohestaße und südlich der AKN-Bahn-Trasse, "Op 'n Fell'", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE ALVESLOHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29



FÜR DAS GEBIET "NORDÖSTLICH DER LOHESTRASSE UND SÜDLICH DER AKN-BAHN-TRASSE, "OP 'N FELL'"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss April 2021

PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0482/7108 • Fax: 0482/7109
info@planungsgruppe.de