Satzung der Gemeinde Kayhude über den Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1

für das Gebiet "östlich der "Segeberger Straße" (B 432), südöstlich des "Wiesenweges" und nördlich der Wendefläche des "Kornweges".

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 25.05.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 Teil 1 für das Gebiet "östlich der "Segeberger Straße" (B 432), südöstlich des "Wiesenweges" und nördlich der Wendefläche des "Kornweges", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990/1993.

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.12 Teil I (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

0,25 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

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

ED — Offene Bauweise, nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage (Versickerungsmulde)

V — Verkehrsgrün (Versickerungsmulde)

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

Einzelbäume anpflanzen

Einzelbäume erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Knick anpflanzen

Knick erhalten

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich II — Grenze Lärmpegelbereich Verkehrslärm

3,00 — Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB) (Versickerungsmulde)

Nachrichtliche Übernahme

Knick geschützt nach § 21 LNatSchG

2,00 — Knickschutzstreifen § 21 LNatSchG

120 m / 120 m — Anbaufreie Strecke § 29 Straßen und Wegegesetz

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen

61/99 — Flurstücksbezeichnung

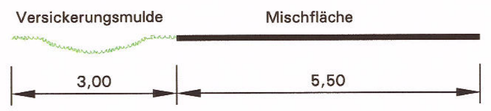
Böschung

M — Mülltonnensammelplatz (zur Abholung) für die rückwärtig liegenden Grundstücke

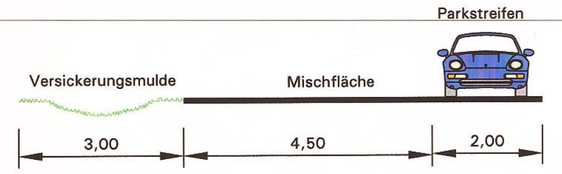
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

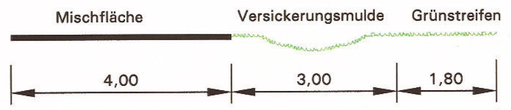
Ⓐ Erschließungsstraße



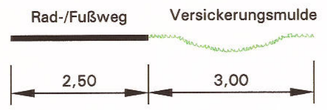
Ⓑ Erschließungsstraße



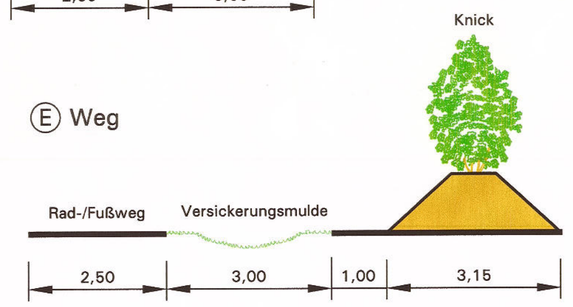
Ⓒ Erschließungsstraße



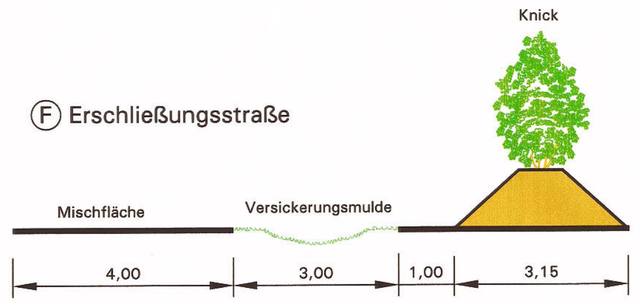
Ⓓ Weg



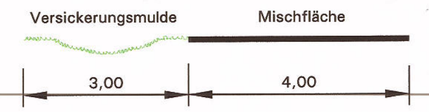
Ⓔ Weg



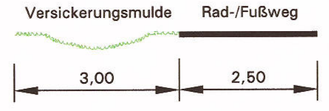
Ⓕ Erschließungsstraße



Ⓖ Erschließungsstraße



Ⓗ Weg



Text Teil B

1. Textliche Festsetzungen in Allgemeinen Wohngebieten

1.1 Voraussetzung für die Bebauung sowie die Ausführung von Kellern (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Voraussetzung für eine Bebauung des Gebiets ist die Aufhöhung der Bauflächen mit einer Kiesschüttung von mindestens 0,50 m, um den Abstand vom Grundwasserhorizont zu erhöhen. Unterkellerungen sind als „Weiße Wanne" auszuführen.

1.2 Flächen für Abwasserbeseitigung auf Baugrundstücken
(§9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Mulden sind als Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken zu versickern. Die Grundstückseigentümer sind auf ihrem Grundstück verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Muldensysteme zu gewährleisten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentlichen Mulden ist unzulässig.

1.3 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 500 m² und für Doppelhaushälften auf 350 m² festgesetzt.

1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal zwei und für eine Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

1.6 Höhenlage und maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf bis zu 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche des betreffenden Baugrundstücks liegen. Bei Höhenunterschieden ist von einem gemittelten Wert auszugehen. Die Firsthöhe darf maximal 9,00 m über Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens betragen.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage (im Sinne des § 63 Abs. 1, Buchst. a LBO) bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

1.8 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Garagen bzw. Carports (§12 Abs. 6 BauNVO)
Die festgesetzten Verkehrsgrünflächen dürfen zur Erschließung der Baugrundstücke durchbrochen werden. Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
Garagen bzw. Carports dürfen einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Flächen nicht unterschreiten.

1.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für den im Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereich III muss das das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile im allgemeinen Wohngebiet für Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB und für Büroräume und ähnliches 30 dB betragen.

2.0 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO)

2.1 Fassadengestaltung
Holzfassaden müssen senkrecht verschalt sein. Blockbohlenfassaden sind ausgeschlossen.

2.2 Dachgestaltung
Die Gebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung wird mit 22°- 50° festgesetzt.
Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden. Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang (seitliche, senkrechte Begrenzung der betroffenen Dachfläche) entfernt sein.

3.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. Nr. 16, 20 u. 25 BauGB)

3.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)
Die vorhandenen Knicks sind nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG geschützt und unterliegen der periodischen Knickpflege. Sie werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Knicks und Überhälter sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden den Knicks ungenutzte Pufferstreifen als Knickschutzstreifen vorgelagert, die mind. einen Abstand von 2,00 m zum Knickfuß aufweisen und auch nicht mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

3.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Grünflächen, auf denen ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (1 Pflanze/m²) und je 400 m² mit einem heimischen, standortgerechten Baum I. Ordnung (Stammumfang mindestens 10– 12 cm) zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

3.3 Anpflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Die Straßenbäume sind in der Qualität H, 3xv, STU 16-18 cm herzustellen. Insgesamt sind 24 Straßenbäume zu pflanzen.

3.4 Externe Ausgleichsfläche Oberalsterniederung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Auf dem Flurstück 3/1 der Flur 1 in Kayhude kann ein Rest-Flächenwert von 2.738 qm als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden.

3.5 Externe Ausgleichsfläche Ökokonto Sülfeld (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Auf dem neu eingerichteten Ökokonto Sülfeld der Gemeinde Kayhude (Flurstück 3/1, Flur 6 Gemarkung Sülfeld) wird ein weiterer Flächenwert von 13.800 qm als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

3.6 Folgende Realisierungszeiträume für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt:
A – Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgende Pflanzenperiode sind die Pflanzarbeiten auf den Grünflächen durchzuführen.
B – Die externen Ausgleichsflächen sind nach dem Ende der Erschließungsmaßnahmen zu realisieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 10.02.2010 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.09.2010 durchgeführt worden.

3. 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 07.04.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil I mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 Teil I , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2010 bis 26.11.2010 während folgender Zeit Mo 7.30-12.00 + 14.00-16.00 Di + Fr 8.30-12.00 Do 8.30-12.00 + 14.30-18.30 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 14.10.2010 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 Abs. 2 BauGB am 21.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Amt Itzstedt

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

Itzstedt, den 7. SEP. 2011

Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am 17.05.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR KREIS WILFRIED SEELIGER

Norderstedt,den 23.08.2011

Öff. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 23.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 12 Teil I, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.05.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Amt Itzstedt

AMT ITZSTEDT KREIS SEGEBERG

Itzstedt, den 7. SEP. 2011

Amtsvorsteher