

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 4

für das Gebiet

"Köhlertwiete"

der

Gemeinde Kisdorf,

Kreis Segeberg

Inhaltsübersicht:

1. Entwicklung des Planes
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Versorgung und Entsorgung
5. Bodenordnende Maßnahmen
6. Kosten

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg, für das Gebiet "Köhlertwiete"

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 27.02.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Köhlertwiete" beschlossen, um der immer stärker werdenden Nachfrage der Bevölkerung nach Wohnraum zu entsprechen.

Die festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 22.03.1974, Aktenzeichen:

IV 81 d - 812/2 - 60.47, genehmigt wurde. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als MD-Gebiet dargestellt. Jetzt wird die Fläche aufgrund des tatsächlichen Bestandes als WA-Gebiet festgesetzt. Bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung wird diese Abweichung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt in der Ortsteilsatzung Kisdorf, die am 23.12.1983 veröffentlicht wurde gemäß § 34 (4) Baugesetzbuch.

Ferner liegt dem vorliegenden Bebauungsplan das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zugrunde.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Kisdorf Flur 22.

Es wird begrenzt:

im Norden durch die Flurstücke 333/72 bis 72/9;

im Osten durch die Flurstücke 72/13 bis 66/1;

im Süden durch die Flurstücke 55/7 bis 58/3;

im Westen durch die Flurstücke 293/67, 68/1 bis 75/1.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,85 ha.

Lage und Umfang des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1 : 1.000 und dem Übersichtsplan M. 1 : 25.000.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung dient ausschließlich der Deckung des örtlichen Baulandbedarfes. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es wird eine Fläche von ca. 1,85 ha als MD-Gebiet überplant. Zu den bestehenden 6 Wohngebäuden können noch 15 neue Wohngebäude geschaffen werden.

Hiervon sind 5 als Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Innerhalb eines Wohngebäudes bzw. einer Doppelhaushälfte sind nur 2 Wohnungen zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert die kleinmaßstäbliche Gebietsstruktur sowie den Charakter des Ortes mit seiner kleinteiligen Einfamilienhausbebauung.

Die Anrechenbarkeit der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse dient der Anpassung an die bislang gültigen Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung 1977/86, nach denen die genannten Geschoßflächen ebenfalls mit-zurechnen waren und beugt unbeabsichtigten hohen Gebäudeausnutzungen vor.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße "Köhlertwiete", die verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Hiervon ab geht die geplante Erschließungsstraße, welche die neuen Baugrundstücke erschließt. Auch diese Straße wird verkehrsberuhigt gestaltet.

Die rückseitigen Baugrundstücke werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Der vorhandene Knick ist als zu erhalten festgesetzt ebenso die vorhandenen Einzelbäume. Sie sind entsprechend zu pflegen.

Ausreichende Parkplätze stehen für die geplanten Wohneinheiten im Geltungsbereich zur Verfügung.

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Von den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden kleinen Gewerbebetrieben gehen nur geringe Lärm- und Geruchsemissionen aus. Auch die vom landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung ausgehenden Lärm- und Geruchsemissionen werden als gering eingestuft. Die Wirtschaftsgebäude des Betriebes liegen auf der dem Bebauungsplan-gebiet abgewandten Seite.

Grünplanung

Das Gebiet der Köhlertwiete liegt innerhalb der Ortslage von Kisdorf.

Im nördlichen Bereich ist es bis auf zwei Baugrundstücke bereits mit größeren Einfamilienhäusern bebaut. Die im südlichen Bereich gelegene Hofstelle ist bereits aufgegeben worden und soll mit Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäusern überplant werden.

Insgesamt können hier 12 neue Wohngebäude mit Freiflächen, die als Gärten genutzt werden entstehen. Durch die Besiedelung des Innenbereiches und die verdichtete Bauweise ist der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering.

Das Landschaftsbild sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die verdichtete Bebauung des Innenbereiches entspricht auch dem § 1 BauGB, der besagt, daß mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll.

Die vorhandenen Knicks und Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt, entsprechend dem Vermeidungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der Gemeinde innerhalb des Plangebietes, das dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen ist, nicht vorgesehen.

Als freiwillige Maßnahme stellt die Gemeinde auf dem Flurstück 169/30, Flur 21, Gemarkung Kisdorf, das eine Größe von 5.139 qm hat, eine Fläche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zur Verfügung.

Die Gemeinde ist Eigentümerin dieser Fläche.



*berichtigt auf
Grund der Ver-
füzung vom
26.04.1994
Kattendorf, d. 19.05.94*

[Signature]
Bürgermeister

3567 5965

5a

42

67

97

n. Kis-

42

61/5

41/2

61/2

78

42

1/7

147

2

41

13

108

41

10

41

8

41

12

111

11a

Segeberger Straße

Am Sandberg

2

1

10

J

10

4

5/10

180

47

167

38

621

484

Feuertlöschteich

10

4

10

6

162

94

160

111

163

94

41

15

17

2

159

111

164

76

160

37

94

3

Flur 21
Gemarkung Kisdorf

Kamp

30

7

Raabrock

24

7

32

112

38

31

Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche geplant:

Z. B. Anlegung von Knicks, keine Bodenbearbeitung, keine Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ggf. Anlage eines Kleingewässers.

4. Ver- und Entsorgung

Frischwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die Wasserleitungsgenossenschaft eG Kisdorf.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an die gemeindliche zentrale Abwasserbeseitigung gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen natürlichen Vorflutssysteme über die Krambek in die Pinnau. Im Rahmen des nach § 7 WHG erforderlichen Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis über eine schadlose Ableitung der anfallenden Wassermengen zu erbringen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg über die in der Gemeinde Schmalfeld vorhandene Müllumschlagstation zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke GmbH erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag).

Feuerlöscheinrichtungen

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.79 herausgegebene Arbeitsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

5. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 85 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster-Grundstücksbezeichnungen und Flächenangaben enthält.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Kisdorf voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straßen	_____ DM
vorgesehene Beleuchtung	_____ DM
Regenwasserentwässerung	_____ DM
Gesamtkosten	_____ DM
	=====
abzüglich Erschließungsbeiträge	_____ DM
Gemeindeanteil	_____ DM

Von der Gesamtsumme des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Gemeinde Kisdorf gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 %.

Die Gemeinde führt die Erschließung in eigener Regie durch. Die erforderlichen Mittel werden haushaltsmäßig im Rahmen eines ausgeglichenen Haushaltes bereitgestellt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

Gemeinde Kisdorf
Der Bürgermeister



Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
- Abt. Bauleitplanung -

Schmidt-B.

(Bürgermeister)

B. Küll-Hane
(Planaufsteller/in)