

SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 FÜR DAS GEBIET "KRAMBESKOPPEL"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kisdorf vom 18. Juni 2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet "Krambekskoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

- In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Beherbungsgebiete, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen).
- In den Teilgebieten 2 bis 5 mit der Festsetzung „Einzelhaus“ darf die festgesetzte Größe der Grundfläche für Einzelhäuser ab einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf maximal 200 m² erhöht werden.
- In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

2) Größe der Baugrundstücke

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten 2 bis 5 beträgt 600 m².

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- In allen Teilgebieten mit der Festsetzung „Einzelhaus“ sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen

- In den Teilgebieten 1 bis 3 darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) eine maximale Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
- In den Teilgebieten 4 und 5 darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) die in der Planzeichnung (Teil A) für die Baufelder angegebenen Höhen (über NN) nicht überschreiten.
- Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt in allen Teilgebieten für die Traufhöhe 3,50 m und für die Gebäudehöhe 8,50 m. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze dürfen die festgesetzte rückwärtige, der erschließungsseitigen Baugrenze gegenüberliegende Baugrenze der festgesetzten Baufelder nicht überschreiten.
- In allen Teilgebieten sind mindestens 2 Stellplätze je Wohninheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

6) Grundrindische Festsetzungen

- Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich +1,50m) sind Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1,00 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe zu pflanzen.

- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen westlich des Götzberger Weges ist als Einriedung zur Verkehrsfläche Götzberger Weg eine Laubgehölzreihe (Mindesthöhe 1,25 m) auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Pro laufendem Meter sind je 3 Heckensträucher mit einer Pflanzgröße von mind. 1,25/1,50 m zu verwenden. (Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der öffentlichen Parkplatzzulässigen sind Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang bei Pflanzung muss mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe betragen. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuzulassen und bei Bedarf gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen an der westlichen Plangebietsgrenze ist auf einer 3,00 m breiten Vegetationsfläche eine freiwachsende Feldgehölzreihe aus Laubgehölzen als Großstäucher zu erstellen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. (Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße als „Hausbaum“ mindestens ein klein- oder heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuzulassen und dauerhaft zu begrünen. (Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich des Götzberger Weges dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks. Dieser ist vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwal und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

7) Ableitung des Regenwassers

- In den Teilgebieten 4 und 5 ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen selbst zu versickern.

8) Örtliche Bauvorschriften

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig.
 - in rot bis rotbraunen, weissen oder weiß geschlämmtem Verblendsauerwerk oder
 - in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss oder
 - mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.
 Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtlänge aus naturbelassener Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden. Für die Gestaltung der Glasflächen der Gebäude darf auch Schiefer verwendet werden. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- In allen Teilgebieten hat die Gestaltung der Fassaden von Garagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Zulässig ist auch die Gestaltung mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern.
- In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit, Dunkelgrün oder Dunkelblau anzudecken oder als beschichtetes Grundloch auszubilden. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

- In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen. Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
- In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzelänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabzügen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Bei der Ausbildung von Dachgauben oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergabe in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergabe (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der stauflächigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachneigebänke sind unzulässig.
- In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas sowie Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**
 - In den Teilgebieten 4 und 5 sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrschienen, durchlässiger Gerändfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fuganteil herzustellen.
 - In den Teilgebieten 4 und 5 dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.
 - In den Teilgebieten 4 und 5 sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen oder als Friesenwälle zulässig. Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesehen werden.

10) Hinweise

- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich
 - auf einem 4.900 m² großen Teilbereich des Flurstückes 282 (Flur 4, Gemarkung Kisdorf) und
 - auf dem Flurstück 2020 in einem 8,00 m breiten Streifen im unmittelbaren Anschluss an die südliche Grenze des Plangebietes.
 Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zu a) wird die Entwicklung und dauerhafte Pflege der Fläche als Extensiv-Grünland festgesetzt. Die Fläche ist gegenüber benachbarten Ackerflächen durch einen Zaun abzugrenzen. Am nördlichen Rand der Fläche ist auf einer Länge von 50,0 m ein Knick neu anzupflanzen. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zu b) wird die Erstellung einer 8,00 m breiten freiwachsenden Feldgehölzfläche aus Laubgehölzen als Großstäucher festgesetzt. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. (Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS § 9 Abs. 7 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES INNERHALB EINES BAUGEBIETS § 16 Abs.5 BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG § 16 Abs.5 BauNVO

WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE § 4 BauNVO

GR 150m² MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN § 16+17 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS § 16+18 BauNVO

TH 3.5 m MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN IN METER ÜBER NN IM BAUFENSTER § 16+18 BauNVO

GH 8.5 m TRAUFHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS § 16+18 BauNVO

E GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS § 16+18 BauNVO

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 22 BauNVO

BAUGRENZE § 23 BauNVO

HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE

F FUSSWEG

V VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

VERKEHRSGRÜN § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

ERHALTEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER SOWIE DER RETTUNGSDIENSTE § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)

VORHANDENES GEBÄUDE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

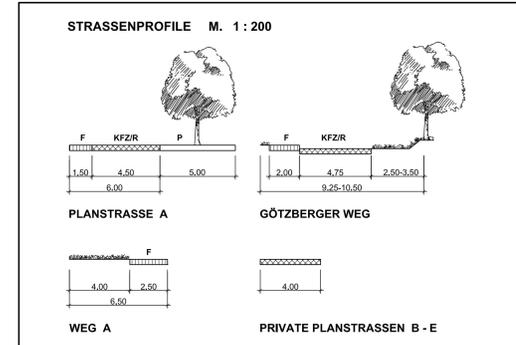
FLURSTÜCKSNUMMER

HÖHENLINIE

MASSANGABE IN METERN

1 NUMMER DES TEILGEBIETS

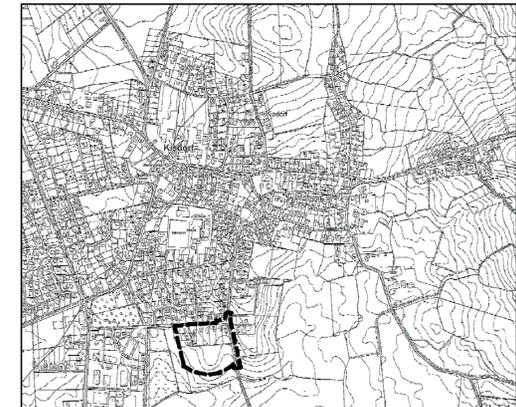
SICHTDREIECK



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31. Mai 2007, 20. September 2007 und 15. Mai 2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 04. Oktober 2007 und 28. Mai 2008 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 24. Juni 2008 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 25. Juli 2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 19. Februar 2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. März 2009 bis einschließlich 14. April 2009 während der Öffnungszeiten 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 04. März 2009 durch Abdruck in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB am 09. März 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. Juni 2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18. Juni 2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begültigt.
- Kisdorf, den _____ Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Kaltenkirchen, den _____ Siegelabdruck _____ Öffentl. best. Verm.-Ing.
- (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrigert und ist bekannt zu machen.
- Kisdorf, den _____ Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister
- 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 _____ 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, Einspruchsansprüche 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 mit ihm am _____ in Kraft getreten.
- Kisdorf, den _____ Siegelabdruck _____ Der Bürgermeister

LAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE KISDORF

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 K I E L
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199