

SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF, KREIS SEGEBERG, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 FÜR DAS GEBIET "KRAMBECKSKOPPEL"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf vom 29. August 2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 für das Gebiet "Krambecksoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 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 (Behälterbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- 1.2 In den Teilgebieten 4a und 5a mit der Festsetzung -Einzelhaus- darf die festgesetzte Größe der Grundfläche für Einzelhäuser ab einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf maximal 200 m² erhöht werden.
- 1.3 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

§ 9 (1) 3 BauGB

- 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Teilgebieten 4a und 5a beträgt 600 m².

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

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

4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 4.1 In den Teilgebieten 4a und 5a darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigtüßbodens (Sockelhöhe) die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.
- 4.2 Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigtüßbodens 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

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- 5.1 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.
In dem Teilgebiet 5a sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze in dem Bereich zwischen der südöstlichen Baugrenze des Baufeldes und der Plangebietsgrenze unzulässig.
- 5.2 In allen Teilgebieten sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen.

6) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- 6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenbereich +1,50m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet 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 von 20 - 25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.
- 6.2 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße als 'Hausbaum' mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. (Hinweis: Artenauswahl im Anhang zum Umweltbericht der Begründung zum B-Plan Nr. 27)
- 6.3 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 Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

7) Ableitung des Regenwassers

§ 9 (1) 14 BauGB

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

- 8.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig.
 - a) in rottem bis rotbraunem, weißem oder weiß geschlämmtem Verblüdmauerwerk oder
 - b) in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss oder
 - c) 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 Gesamfläche auch naturbelassene Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden.
Für die Gestaltung der Giebelflächen der Gebäude darf auch Schiefer verwendet werden.
Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- 8.2 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.
- 8.3 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Braun, Anthrazit, Dunkelgrün oder Dunkelblau einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszubilden. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- 8.4 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNG	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGBIETE	§ 4 BauNVO
GR 175m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN IN METER ÜBER NN IM BAUFENSTER	§ 16+18 BauNVO
TH 3.5 m	TRAUFHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
GH 8.5 m	GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT BEZEICHNUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHGTER BEREICH	
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 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
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER SOWIE DER RETTUNGSDIENSTE	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
197	FLURSTÜCKSNUMMER	
	HÖHENLINIE	
	MASSANGABE IN METERN	
4a	NUMMER DES TEILGEBIETS	
	SICHTDREIECK	

8.5 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.6 In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas sowie Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

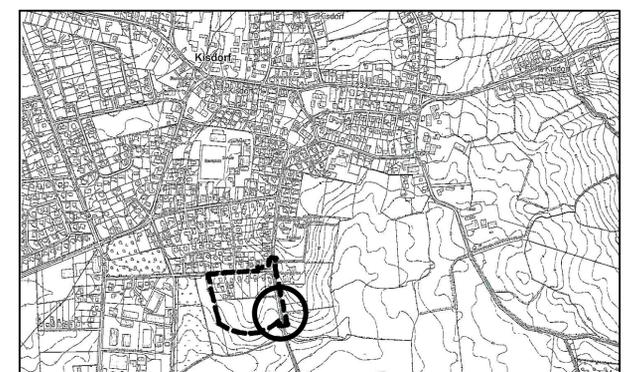
§ 84 (1) 3 LBO

- 9.1 In den Teilgebieten 4a und 5a sind die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fuganteil herzustellen.
- 9.2 In den Teilgebieten 4a und 5a dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine leichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten.
- 9.3 In den Teilgebieten 4a und 5a sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen oder als Friesenwalle zulässig. Grundstückseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesezt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. Mai 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 13. Juni 2012 erfolgt.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Mai 2012 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frunzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.			
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.			
4. Die Gemeindevertretung hat am 04. Februar 2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.			
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21. März 2013 bis einschließlich 22. April 2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13. März 2013 durch Abdruck in der Umschau bekannt gemacht.			
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05. März 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.			
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Kaltenkirchen, den	Siegelabdruck	Öffentl. best. Verm. -ing.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. August 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			
9. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29. August 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister
11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 in Kraft getreten.	Kisdorf, den	Siegelabdruck	Bürgermeister

LAGEPLAN



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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
e-mail: info@jaenickeundblank.de