1. Ausfertigung

SATZUNG
DER GEMEINDE

# KISDORF

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 19

## 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET

**"Südlich des Karklohweges - Ortszentrum West"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.01.2019 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 19, 3. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: "Südlich des Karklohweges - Ortszentrum West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

M. 1 : 1000

| | |
|---|---|
| WA | II |
| O | E |
| GRZ 0,3 | |

Gemeinde Kisdorf
Gemarkung Kisdorf
Flur 25

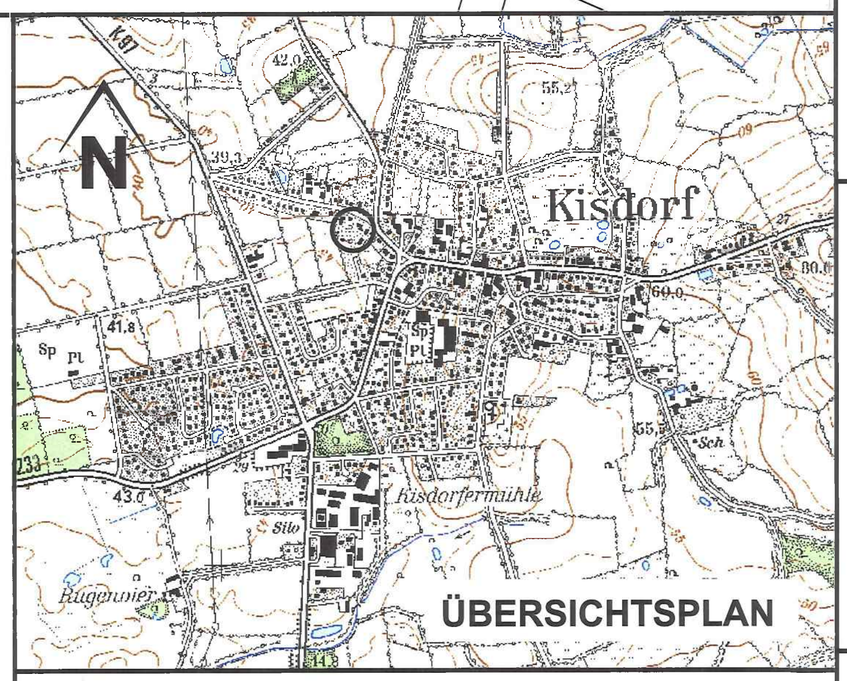
# TEIL "A" PLANZEICHNUNG

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

| Planzeichen | Festsetzungen | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19, 3. Änderung und Ergänzung | § 9 (7) BauGB |
| | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| | **Maß der baulichen Nutzung** | § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) u. §§ 17 bis 21 BauNVO |
| GRZ 0,3 | Grundflächenzahl | § 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 16 (4) BauNVO |
| | **Bauweise** | § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO |
| O | Offene Bauweise | § 22 (2) BauNVO |
| E | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 (2) BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| | **Verkehrsflächen** | § 9 (1) 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | **Planungen, Nutzungregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** | § 9 (1) 20 u. 25 BauGB |
| KS | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Knickschutz) | § 9 (1) 20 BauGB |
| | **Sonstige Planzeichnungen** | |
| G.F.L. | Mit Geh- =G, Fahr- =F und Leitungsrechten=L zu belastende Flächen | § 9 (1) 21 BauGB |




## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

| | | |
|---|---|---|
| | Knick vorhanden | § 21 LNatSchG |

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- 41/9 Katasteramtliche Flurstücksnummern
- Vorhandene bauliche Anlagen
- 5,0 Maßlinien mit Maßangaben

## Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.07.2018 .

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.07.2018 durch Abdruck in der Umschau erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.07.2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2018 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 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 10.10.2018 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Inhalt der Bekanntmachung, der Auslegung, der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-kisdorf.de und dem Digitalen Atlas Nord zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet gestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE KISDORF — DEN 12. FEB. 2019 ..... BÜRGERMEISTER

6. Der katastermäßige Bestand am 01. April 2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SCHLESWIG-HOLSTEIN — DEN 02.04.19 ..... Dagmar Toten Oberreg. Vermessungsrätin

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.01.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Bebaungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.01.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

GEMEINDE KISDORF — DEN 12. FEB. 2019 ..... BÜRGERMEISTER

9. Die Satzung der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

GEMEINDE KISDORF — DEN 12. FEB. 2019 ..... BÜRGERMEISTER

10. Der Beschluss der Bebaungsplanänderung 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 ...6. MRZ. 2019... (vom ..... bis ..... durch Aushang) 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ...7. MRZ. 2019..... in Kraft getreten.

GEMEINDE KISDORF — DEN 12. MRZ. 2019 ..... BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

STAND: 24.01.2019

# SATZUNG

# der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.19 3. Änderung und Ergänzung für das Gebiet „südlich des Karklohweges – Ortszentrum West“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.01.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 – 3. Änderung und Ergänzung- für das Gebiet „südlich des Karklohweges – Ortszentrum West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

# TEIL B -TEXT-

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 + 2 BauGB )**

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO

Nr.4 Gartenbaubetriebe

Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB )**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 600 qm festgesetzt.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB )**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

4.1 Flächen für PKW- Zufahrten, fußläufige Verbindungen und den ruhenden Verkehr sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.2 Im Bereich des festgesetzten Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

**5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

**6. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen ( § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO )**

6.1 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

6.2 Die Sockelhöhe wird mit maximal 0,60 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege.

6.3 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Dachhaut /aufgehendes Mauerwerk Obergeschoss) wird mit maximal 6,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege.

6.4 Gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetzte Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind unzulässig.

6.5 Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad.

6.6 Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.

6.7 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten.

**7. Sonstige Festsetzungen**

7.1 Auf die festgesetzten Geh, -Fahr- und Leitungsrechte kann verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann.

Gemeinde Kisdorf Kisdorf , den _____

_____

(Bürgermeister)

# B e g r ü n d u n g

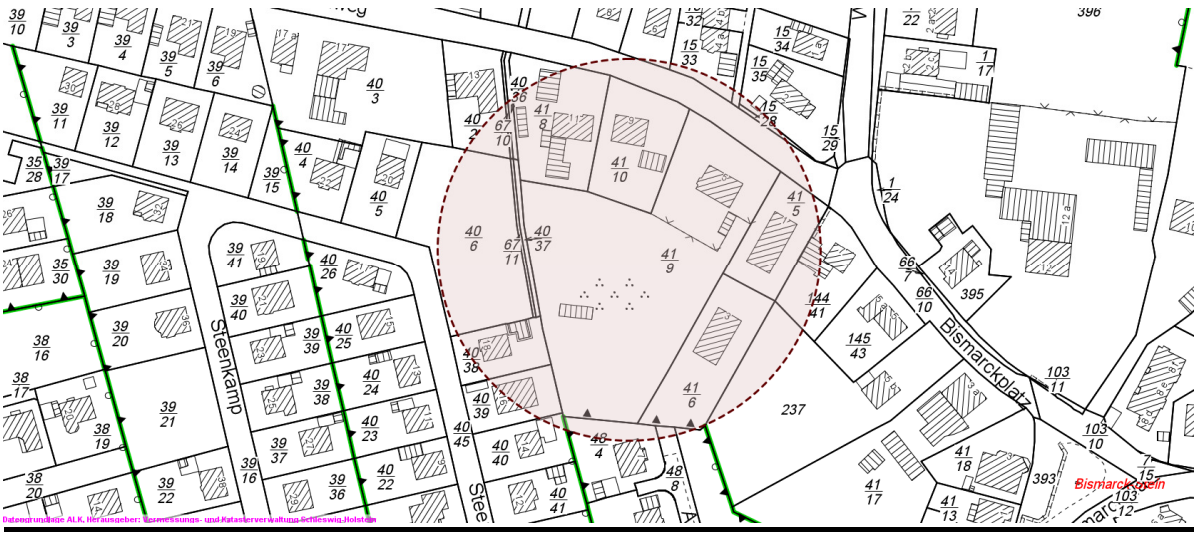
# Bebauungsplan Nr.19
# 3. Änderung und Ergänzung

## der Gemeinde Kisdorf

## Kreis Segeberg

## für das Gebiet

## „Südlich des Karklohweges- Ortszentrum West“



# Inhaltsübersicht

**1.Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 -3. Änderung und Ergänzung**

**2. Lage und Umfang des Plangebietes**

**3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Planung**

**4. Inhalt des Bebauungsplanes**

**5. Umweltbericht**

**6. Immissionsschutz**

**7. Ver- und Entsorgung**

**8. Hinweise**

## 1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat am 17.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr.19 -3. Änderung und Ergänzung gefasst.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.11.2017 (BGBl. I S. 3786,- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Kisdorf wird die Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm versiegelter Grundfläche vorbereitete. Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würden, werden nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung von Natu-

ra 2000 Gebieten. Daher wird das vorliegende Bauleitverfahren in Anwendung des § 13a BauGB durchgeführt.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Bei dem ca. 0,41 ha großen Bereich im Zentrum der Ortslage handelt es sich um eine im Straßenrandbereich wohnbaulich genutzte Fläche und im rückwärtigen Bereich um eine als Garten genutzte Fläche. Das Baugebiet grenzt direkt an die vorhandenen Bebauungspläne B 19 an.

Abb. 1 Übersichtsplan

## 3. Gründe und Ziele zur Aufstellung der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen unter Gewährleistung und Sicherung der gegebenen städtebaulichen Strukturen zwei weitere Baugrundstücke vorbereitet werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.
- Verbindliche Überplanung der bestehenden Baulücken.
- Schaffung von ca. 2 neuen Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf.
- Langfristige Sicherung des bestehenden Knicks.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich der Planung handelt es sich um die Überplanung eines teilweise bebauten und ansonsten als Gartenland genutzten Bereich.

Entsprechend der bestehenden Nutzung und den planerischen Zielen wird der Planbereich „Allgemeine Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Insgesamt können hier 2 neue Baugrundstücke entstehen. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, sollen die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen werden.
Neben der generellen Zulässigkeit von Einzelhäusern, in zweigeschossiger und offener Bauweise, wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Hierbei sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus) sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die umliegende Bebauung, welche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit adäquaten Festsetzungen realisiert wurde. Auch die vorgesehene Mindestgrundstücksgröße soll zu einer Einbindung in die Dorfstruktur beitragen. Darüber hinaus werden in den Bebauungsplan auch gestalterische Festsetzungen aufgenommen werden, die hauptsächlich die Kubatur der zukünftigen Gebäude betrifft.

**Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

**Gestalterische Festsetzungen**

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich überwiegend auf die zukünftige Kubatur der zukünftigen baulichen Anlagen und sollen eine harmonische städtebauliche Struktur gewährleisten.
Darüber hinaus wurden hinsichtlich der Stellplätze festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu schaffen sind.

**Artenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine als Gartenland genutzte Fläche, im Südlichen Bereich besteht eine Gehölzgruppe, die aber größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im Westen besteht ein ca. 3,00 breiter Knick, der 1,5 m in den Geltungsbereich hineinragt. .

Für den Artenschutz wertgebende Strukturen im Plangebiet sind die Gehölzgruppe und der bestehende Knick, der aber durch einen festgesetzten Knickschutzstreifen geschützt wird und durch die Planung dementsprechend nicht berührt wird
Dieser Bewuchs ist Nahrungs- und Bruthabitat für gebüschbrütende Vogelarten. Bei den zu erwartenden Vogelarten handelt es sich um angepasste, störungsunempfindliche Arten, die auf den Habitatverlust mit einem Ausweichen auf die Nachbargrundstücke reagieren werden. Sofern es bei der Errichtung von Bauvorhaben zu einer Beseitigung der Gehölzgruppe kommen sollte, ist über eine Bauzeitenregelung sicherzustellen, dass es zu keinen Tötungen kommt.
Höhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten werden ausgeschlossen, da keine ausreichend starken Gehölze vorhanden sind.
Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote von den zu erwartenden Auswirkungen der Planung nicht betroffen werden. Artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG werden nicht berührt.
Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich dem letzten Tag im Februar zulässig sind. Auf § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz wird hiermit hingewiesen.

## 6. Immissionsschutz

### Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets in Verbindung mit der geplanten und umgebenen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 7.Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in einem ausreichend Maße vorhanden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Löschwasserversorgung ist bereits für den Ursprungsplan gesichert, dies gilt auch für die vorliegende Änderung. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke muss der Musterbaurichtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

## 8. Hinweise

a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wieder verwendet werden.

Gemeinde Kisdorf

(Der Bürgermeister)

# Zusammenfassende Erklärung
# gem. § 10 Abs. 5 BauGB

## Bebauungsplan Nr. 19
## 3. Änderung und Ergänzung

## der Gemeinde Kisdorf

## Kreis Segeberg

## für das Gebiet

### „Südlich des Karklohweges- Ortszentrum West“

Bei dem ca. 0,41 ha großen Bereich im Zentrum der Ortslage handelt es sich um eine im Straßenrandbereich wohnbaulich genutzte Fläche und im rückwärtigen Bereich um eine als Garten genutzte Fläche. Das Baugebiet grenzt direkt an das vorhandene Plangebiet des B 19 an.
Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen unter Gewährleistung und Sicherung der gegebenen städtebaulichen Strukturen zwei weitere Baugrundstücke vorbereitet werden.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Verhinderung einer massiven gebietsuntypischen Bebauung.
- Gewährleistung einer dorftypischen Bebauung.
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Erhalt der bestehenden Grünstrukturen.
- Verbindliche Überplanung der bestehenden Baulücken.
- Schaffung von ca. 2 neuen Baugrundstücken für den örtlichen Bedarf.
- Langfristige Sicherung des bestehenden Knicks.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Die Auswirkungen der geänderten Flächennutzung sind in Anbetracht der Bestandssituation für die meisten Schutzgüter von geringer Erheblichkeit, lediglich für den Bodenhaushalt treten versiegelungsbedingt Eingriffe ein. Da es sich hier aber um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13 a BauGB handelt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wegen der besonderen Planungsziele und der bestehenden Nutzungen ergeben sich keine Planungsalternativen.

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind**.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in Verbindung mit der geplanten und umgebenen Nutzung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Geruchsschutzes konnte festgestellt werden, dass für das Plangebiet keine Restriktionen bestehen.

| | | |
|---|---|---|
| Ort, Datum | L.S. | Bürgermeister |