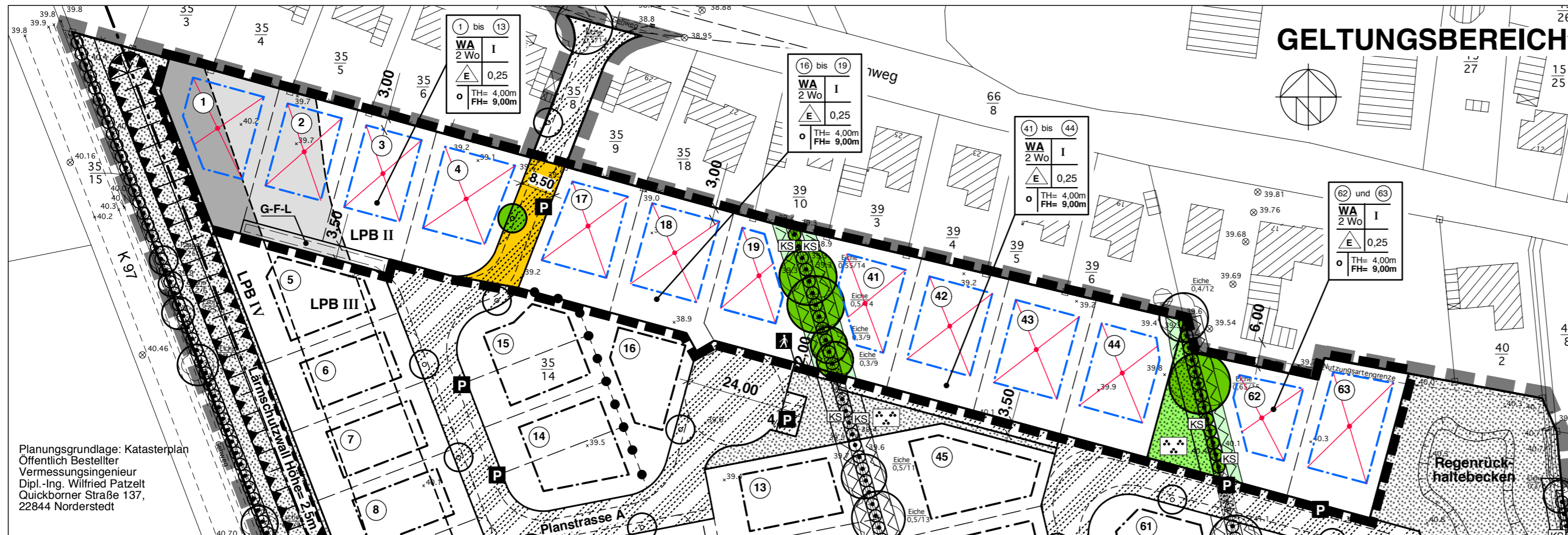


SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25, WULFSCHKE KOPPELN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR. 1 – 4, 17 – 19, 41 – 44, u. 62 – 63



Planungsgrundlage: Katasterplan
Öffentlich Besteller
Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt
Quickborner Straße 137,
22844 Norderstedt

ZEICHENERKLÄRUNG

Sonstige Planzeichen



NN-Bezugspunkt für die Bestimmung der Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens gem. Text Teil B



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

TEXT TEIL B

1. Die im Ursprungsplan unter Ziffer 3.4 aufgenommene gestalterische Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO wird wie folgt geändert:

Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossrohfussbodens des jeweiligen Gebäudes die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzte Höhe (OKRF i. m. üb. NN) nicht überschreiten darf.

Die Lage des NN-Höhenpunktes wird durch den Schnittpunkt der Diagonalen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen bestimmt.

Für die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten Traufhöhen von 4,0 m und Firsthöhen von 9,0 m werden als Bezugspunkte die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Höhen (OKRF i. m. üb. NN) des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

Grundstück Nr.	OKRF i. m. üb. NN	Grundstück Nr.	OKRF i. m. üb. NN
1	40,45	41	39,85
2	40,05	42	40,05
3	39,65	43	40,35
4	39,65	44	40,45
17	39,55	62	40,65
18	39,55	63	40,65
19	39,65		

2. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben von der Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.05.2005 durch Abdruck in der Umschau Nr. 21 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.07.2005 durchgeführt worden. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2005 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2005 bis zum 28.11.2005 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.10.2005 durch Abdruck in der Umschau Nr. 42 bekanntgemacht.

6. Die Gemeindevertretung hat am 05.01.2006 festgestellt, dass im Zuge der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht worden sind.

7. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) am 05.01.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1. bis 7. wird hiermit bescheinigt.

Kisdorf, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kisdorf, den Siegel

.....
(Bürgermeister)

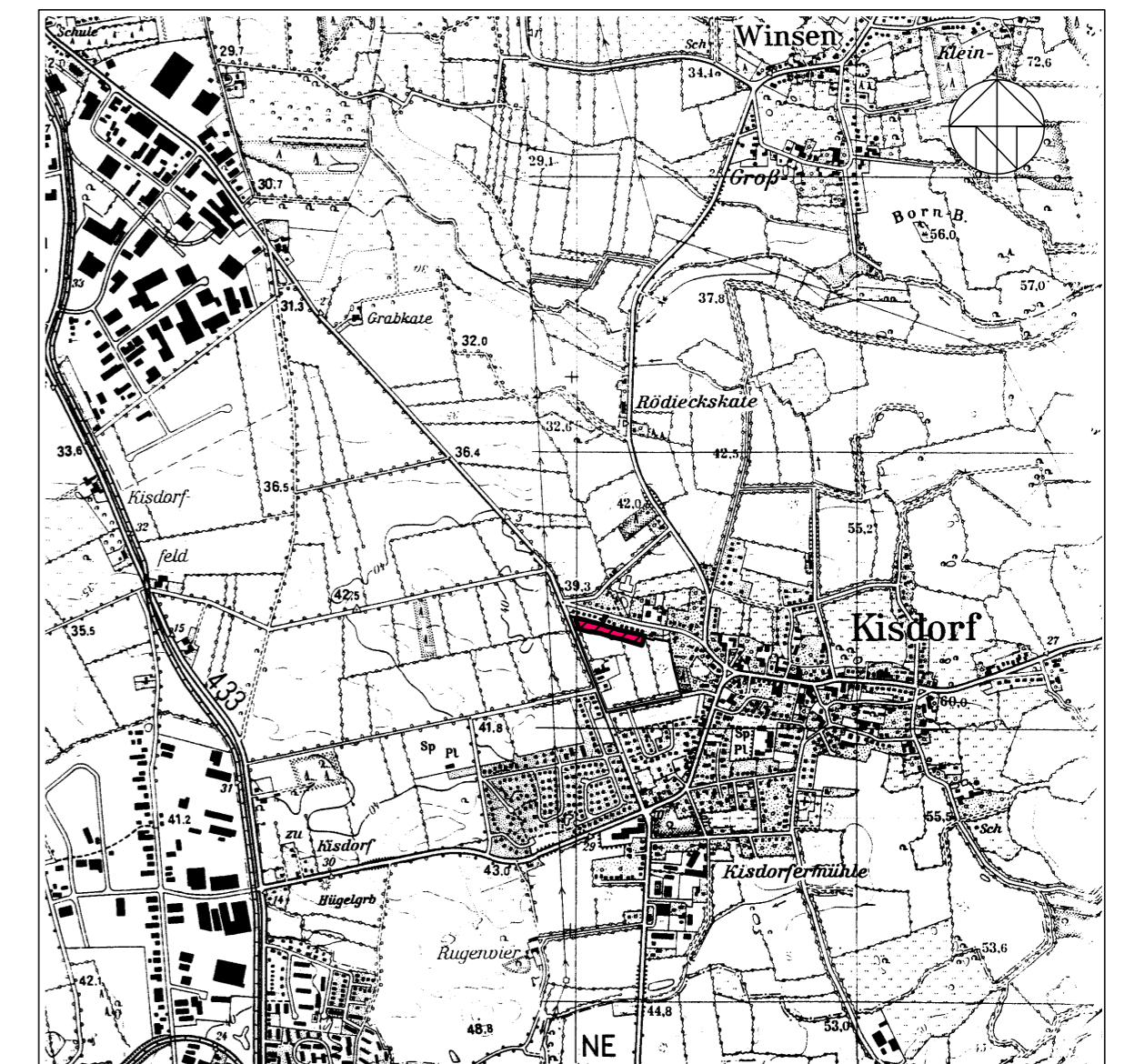
9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in der Nr. ... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 Siegel

.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.01.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, Wulfsche Koppeln, für die Grundstücke Nr. 1 – 4, 17 – 19, 41 – 44, u. 62 – 63, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:



Satzung der Gemeinde Kisdorf

über die 1. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 25, Wulfsche Koppeln

für die Grundstücke Nr. 1 – 4, 17 – 19, 41 – 44, u. 62 – 63

Kreis Segeberg



ARCHITEKTUR

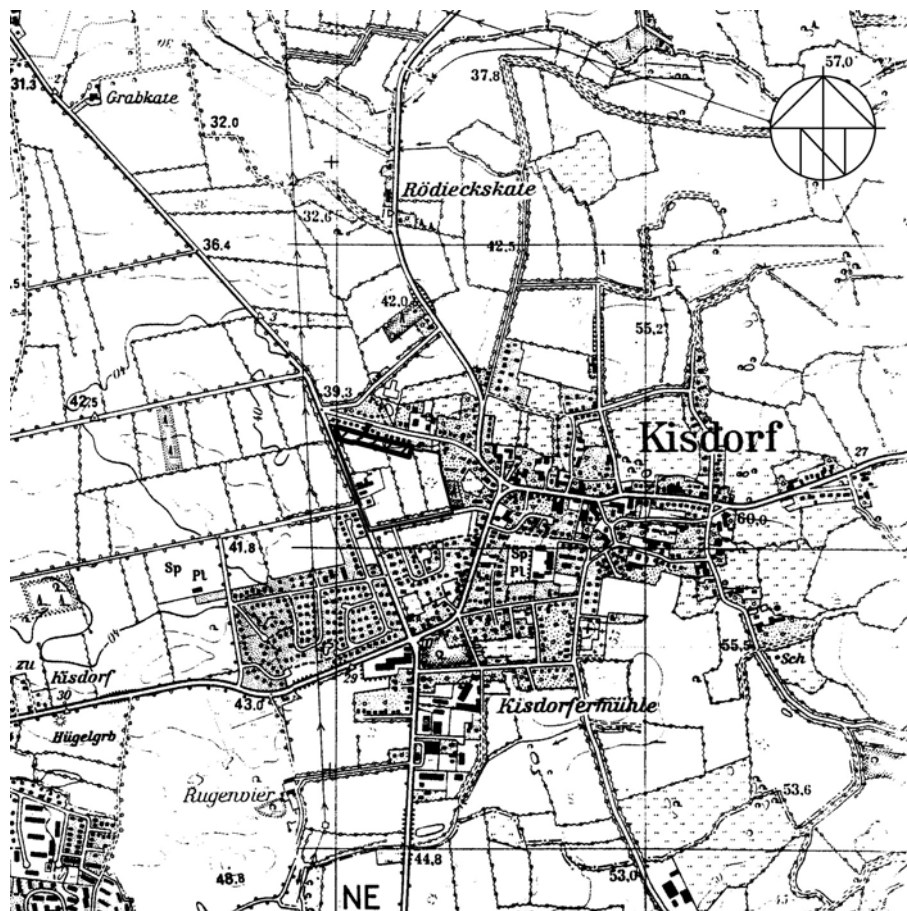
+ STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

Endgültige Planfassung
05.01.2006

BEGRÜNDUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Wulfsche Koppeln“ der Gemeinde Kisdorf



Endgültige Planfassung

05.01.2006

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 12.05.2005 beschlossen, für die Grundstücke Nr. 1 – 4, 17 – 19, 41 – 44, und 62 – 63, die sich südlich der vorhandenen Bebauung am Karklohweg befinden, den Bebauungsplan Nr. 25 zu ändern.

Dem Bebauungsplan liegen in ihren zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BaNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

Als Kartengrundlage dient die Planzeichnung des Ursprungsplanes. Die Planzeichnung dient nur der Verortung der textlichen Festsetzungen mit Eintragung der NN-Bezugspunkte und enthält ansonsten keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung.

1.2 Verfahren

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass sie nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
- Es wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchgeführt.
- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB wird verzichtet.
- Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wird im Parallelverfahren stattfinden.

2. Anlass und Ziel

Die geplante Bebauung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt in einem Bereich, in dem der natürliche Geländeverlauf um ca. 1,00 m nach Norden hin abfällt. Durch die mit Gefälle nach Süden zu führenden Hausentwässerungsleitungen und die Tendenz, die Gebäude am nördlichen Rand der Bauflächen zu platzieren, entstehen Sockel und Gebäudehöhen, die die Südseiten der im Karklohweg befindlichen vorhandenen Bebauung beeinträchtigen.

Die ursprünglichen Festsetzungen, die die Bezugspunkte für Sockel, First- und Traufhöhen auf die mittlere Verkehrs- bzw. Wegeflächenhöhe, die das jeweilige Grundstück erschließt, beziehen, haben diese ungünstige Höhenentwicklung noch verstärkt.

Es ist Ziel der Gemeinde, durch die B-Plan-Änderung einerseits eine problemlose Abwasserentsorgung der neuen Gebäude zu gewährleisten und andererseits die Sockel, First- und Traufhöhen zum Schutz der nördlich angrenzenden, vorhandenen Grundstücke zu begrenzen. Mit den Festsetzungen der NN-Höhen für die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens sollen beide Belange miteinander in Einklang gebracht werden.

3. Entwicklung der Höhenfestsetzungen

Um das Ziel zu erreichen, wird im Rahmen der 1. Änderung die folgende textliche Festsetzung auf Grundlage von § 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 LBO geändert:

Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des jeweiligen Gebäudes die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzte Höhe (OKRF i. m. üb. NN = Oberkante Rohfußboden in meter über NN) nicht überschreiten darf.

Die Lage des NN-Höhenpunktes wird durch den Schnittpunkt der Diagonalen der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen bestimmt.

Für die in der Planzeichnung des Ursprungsplanes festgesetzten Traufhöhen von 4,0 m und Firsthöhen von 9,0 m werden als Bezugspunkte die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Höhen (OKRF i. m. üb. NN) des jeweiligen Gebäudes bestimmt.

Grundstück Nr.	OKRF i. m. üb. NN	Grundstück Nr.	OKRF i. m. üb. NN
1	40,45	41	39,85
2	40,05	42	40,05
3	39,65	43	40,35
4	39,65	44	40,45
17	39,55	62	40,65
18	39,55	63	40,65
19	39,65		

Die Erschließungsstraßen sind weit gehend hergestellt und damit ist auch die Lage der Abwasserleitung in der Straße definiert.

Zur Ermittlung der NN-Höhen wurde die Ingenieurgesellschaft mbH Jürgens & Bein, die auch die Erschließungsplanung durchgeführt hat, beauftragt die erforderlichen Mindesthöhen für den Erdgeschossfußboden der künftigen Bebauung festzulegen.

Hierzu wurden für jedes Grundstück die Höhen der Schmutzwasseranschlüsse an den Straßenkanal ermittelt. Von diesem Punkt aus in Richtung Norden werden dann die Leitungslängen mit 1% Gefälle und 0,8 m frostfreier Gründung addiert. Dies ergibt die jeweiligen Mindesthöhen für die Lage des Erdgeschossfußbodens.

Da nicht in jedem Fall der in der Planzeichnung verortete NN-Bezugspunkt in der Mitte des jeweiligen Baufensters auch der Anschlusspunkt der Hausentwässerung ist, werden die Höhen auf dem jeweils vorhandenen Gelände grundstücksbezogen ermittelt und mit einer zusätzlichen Sicherheit von ca. 0,15 m versehen. Hiermit ist eine problemlose und fachgerechte Entsorgung der Gebäudeabwässer ohne Pumpen gewährleistet. Zur zusätzlichen Sicherheit wird den zukünftigen Hauseigentümern empfohlen, in ihr jeweiliges Entwässerungssystem Rückstauklappen einzubauen.

Durch die im Ursprungsbebauungsplan zulässigen Sockelhöhen von maximal 0,6 m, deren Bezugspunkt das mittlere Geländeniveau der Straße war, ist es zu den schon oben beschriebenen Höhenproblemen gekommen.

Da die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nunmehr als festes Maß definiert ist, wird die Festsetzung von maximalen Sockelhöhen in dem Änderungsbereich entbehrlich und entfällt zukünftig.

Aufgrund der natürlichen Geländehöhen insbesondere für die Grundstücke 1 bis 4 und 17 bis 19, sind Sockelhöhen von maximal ca. 30 cm möglich, bzw. eingerechnet. Für die Grundstücke 42 bis 44 ergeben sich je nach Geländeverlauf für die Nordseiten der Gebäude Sockelhöhen die größer sein können und entsprechend für die Südseiten geringere bis gar keine Sockel.

Hiermit wird den betroffenen Grundstücken ein gewisser Spielraum zur Gebäudeeinbindung in das Bodenrelief und möglicher Sockelausbildungen eingeräumt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Gartengestaltung und entsprechende Bodenmodellierungen negative Wirkungen von Sockelzonen an der Nordseite ausgeglichen werden.

Zur Verdeutlichung der Herleitung der Festsetzungen und der geometrischen Veranschaulichung, sind der Begründung Beispielskizzen als Schnittzeichnungen sowie die Definitionstabelle des Ingenieurbüros Jürgens & Bein als Anlage beigefügt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben von der Änderung unberührt. Entsprechend behalten die jeweiligen Begründungen für die weiteren Festsetzungen ihre Gültigkeit.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf am 05.01.2006 gebilligt.

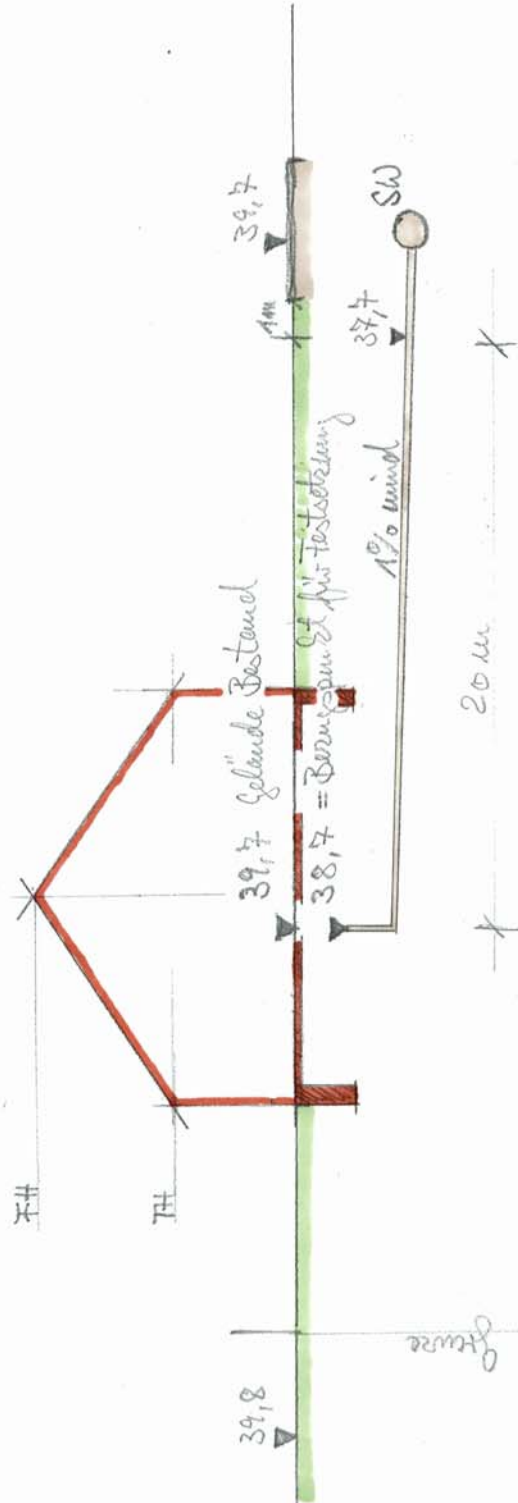
Kisdorf, den

.....

(Bürgermeister)

Anlagen

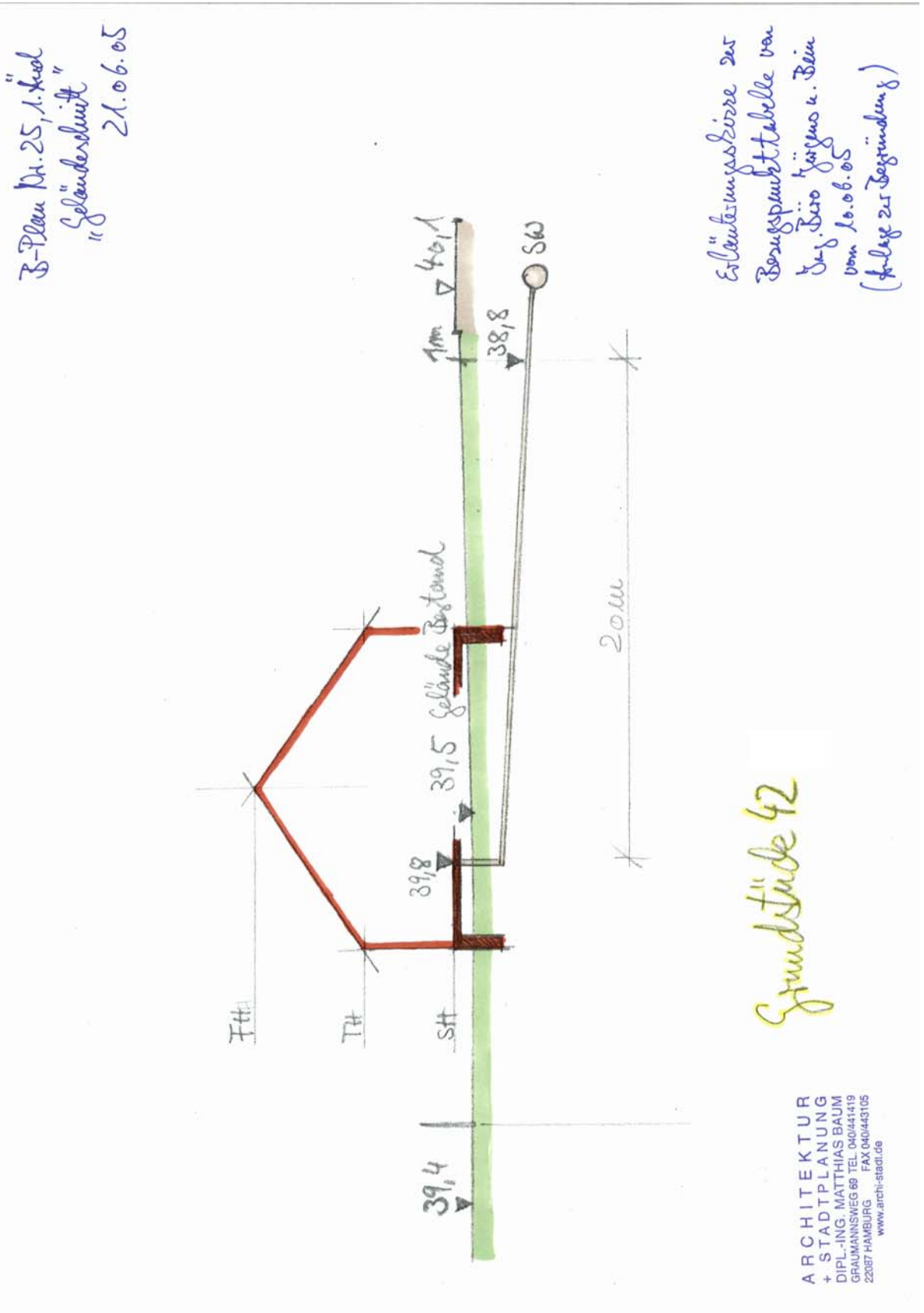
B-Plan Nr. 25, 1. Änderung
"Geländeerhöht"
21.06.05

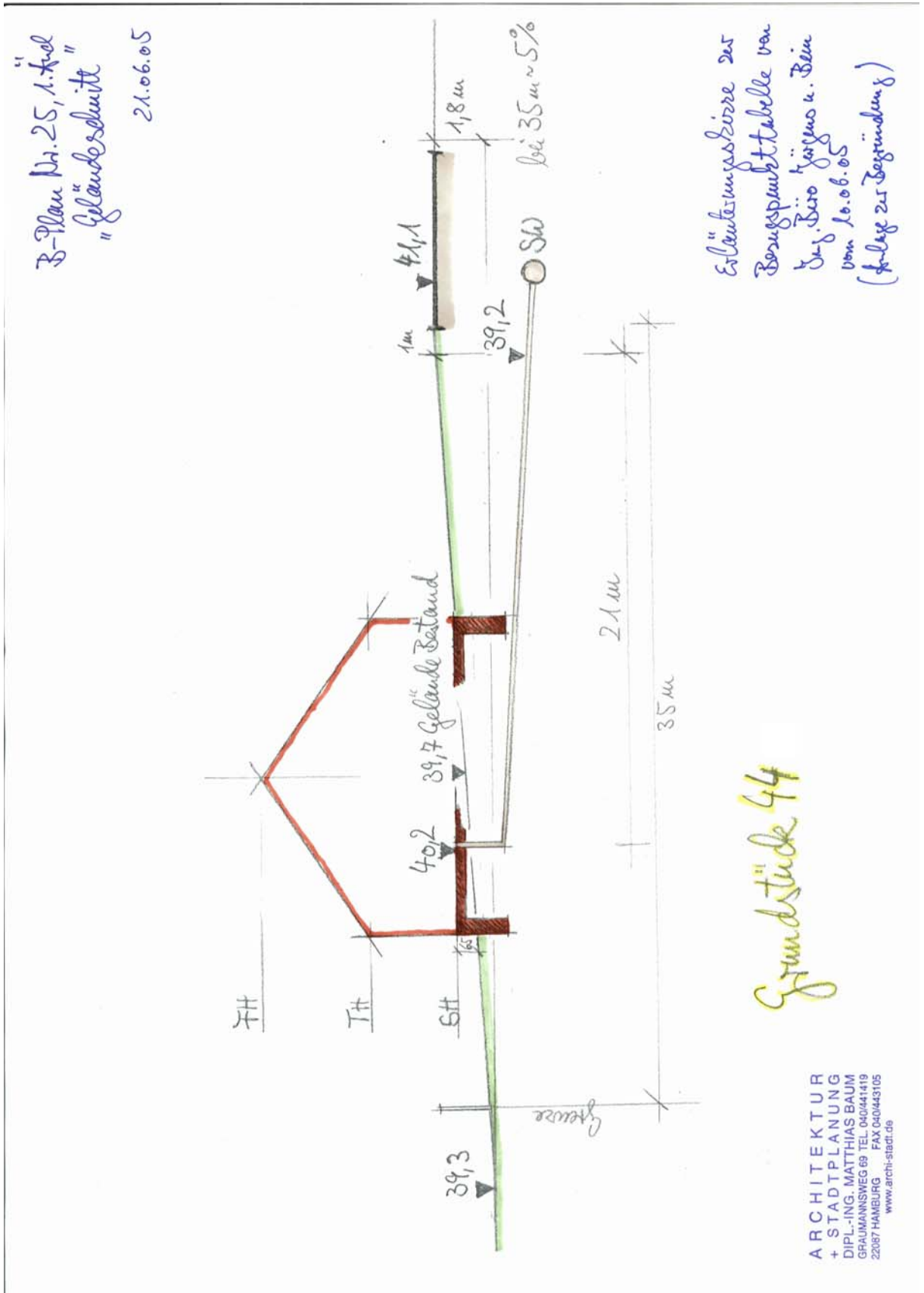


„Erlaubungsskizze des
Bauspurbtabelle von
Ing. Bodo Jürgens u. Bein
vom 16.06.05
(Anlage zur Begründung)

Grundstück 2

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
DIPL.-ING. MATTHIAS BAUM
GRAUAMANNWEG 69 TEL. 040/441419
22037 HAMBURG FAX 040/443105
www.archi-stadt.de





Erschließung B-Plan Nr.25 'Wulfsche Koppel' in Kisdorf, 1.Änderung

Parzelle gem. B-Plan	SW-Hausanschluss		Definition ¹⁾	Bezugspunkt		mittl. Geländehöhe an der Grenze zur vorh. Bebauung Karklohweg
	Anschlusshöhe HA-SW	Länge HA ab Ende öfftl. Anschlusslg. bis Bezugspunkt		Gelände in diesem Punkt	mittl. Straßen- niveau für die Parzelle	
	müNN	m	müNN	müNN	müNN	müNN
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	37,73	25	38,78	40,11	39,76	40,10
2	37,67	20	38,67	39,74	39,69	39,77
3	37,54	20	38,54	39,33	39,60	39,39
4	37,28	16	38,24	39,32	39,47	39,31
17	37,18	11	38,09	39,21	39,27	39,22
18	37,92	20	38,92	39,19	39,18	39,18
19	38,11	20	39,11	39,28	39,20	39,30
41	38,49	19	39,48	39,45	39,49	39,16
42	38,79	20	39,79	39,52	40,08	39,36
43	39,04	20	40,04	39,60	40,78	39,21
44	39,17	21	40,18	39,65	41,09	39,30
62	39,25	18	40,23	40,34	41,06	39,80
63	39,36	22	40,38	40,30	41,18	39,75

¹⁾ Definition des berechneten Bezugspunkt gemäß Besprechung vom 06.06.2005 im Amt Kisdorf.

Teilnehmer: Gemeinde Kisdorf, Amtsverwaltung Kisdorf, Erschließungsträger, Stadtplaner, Objektplaner

Festlegung: Lage des Bezugspunkt für jedes Grundstück näherungsweise im Diagonalschnitt der Baugrenzlinien

Höhe Bezugspunkt = Höhe (SW-HA) + Länge (SW-HA) × 1% + 0,80m

Bezugshöhen sind die NN-Höhen der Erschließung des B-Plan 25

Be. / 10.06.05