

### TEIL "A" PLANZEICHNUNG

#### ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 ( BGBl. I S. 132 )

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990; ( PlanZV 90 ), ( BGBl. I Nr. 3 ) vom 22. Januar 1991

#### FESTSETZUNGEN:

**WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 § 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) und § 17 bis 21 BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

**F** Mindestgröße der Baugrundstücke, § 9 (1) 3 BauGB

**Z=1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, § 16 BauNVO

**Bauweise:** § 9 (1) 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

**Offene Bauweise,** § 22 (2) BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, § 22 (2) BauNVO

**Überbaubare Grundstücksfläche:** § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

**Baugrenze,** § 23 (3) BauNVO

**Baugestaltung:** § 9 (4) BauGB i. V. mit § 92 LBO

**Verbindliche Dachform, Dachneigung, Firstrichtung:**

**SD/WD** Satteldach / oder Walmdach wahlweise möglich

**Dachneigung,**

**Verkehrsflächen:** § 9 (1) 11 BauGB

**Straßenverkehrsflächen,**

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,**

Zweckbestimmung:

**Öffentliche Parkfläche,**

**Straßenbegleitgrün,**

**Bäume anzupflanzen,** § 9 (1) 25a BauGB

**Bäume zu erhalten,** § 9 (1) 25b BauGB

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes,** § 16 (5) BauNVO

**Vorhandener Erdwall mit einer Pflanze pro 1,5m<sup>2</sup> zu bepflanzen,** § 9 (1) 25a BauGB

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,** § 9 (1) 10 BauGB

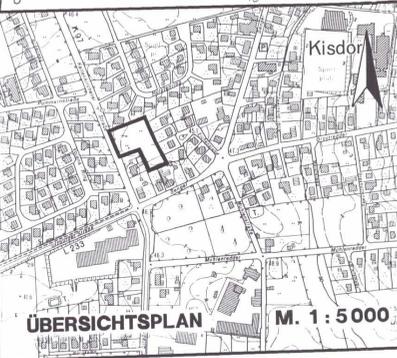
#### NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN:

§ 9 (8) BauGB

Anbauverbotsgrenze an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtslinien.

An Kreisstraße (K) > 15m Anbauverbot gem. § 29 (1) 1) Straßen und Wegegesetz Schleswig-Holstein.

K 97



### ÜBERSICHTSPLAN

#### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

○ ○ Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß

- - - - - Künftig fortfallende Nutzungsgrenze

175/53 Katasteramtliche Flurstücksnummer

- - - - - In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke

1,2,3 Durchlaufende Numerierung der Baugrundstücke

Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage

Vermessungslinien mit Maßangaben

r = 8 Straßen - Trassierungselemente (Radien)

□ Bereich der baulichen Festsetzungen

### TEIL "B" TEXT:

1. Die Mindestgrundstücksgröße bei Errichtung eines Einzelhauses wird mit 800 qm (Grundstück 1) bzw. 600 qm (Grundstück 2-4) festgesetzt.  
Bei Errichtung eines Doppelhauses (Grundstück 1) wird die Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte mit 400 qm festgesetzt. (§ 9 (1) 3 BauGB)

2. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

3. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO

3.1 Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer generell zulässig sind.

3.2 Die Einfriedigung der Grundstücke untereinander und zur Straße erfolgt durch lebende Hecken oder Knicks. Zusätzlich dürfen nur Draht- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden. Diese Höhe gilt auch für Zäune zu den Nachbargrundstücken.

3.3 Die Drenpföhde der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante Erdgeschoß darf höchstens 0,30 m betragen.

3.4 Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenschnittes bis Oberkante Kellerdecke darf höchstens 0,60 m betragen.

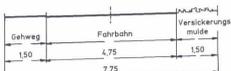
3.5 Die max. Firsthöhe wird mit 9,00m über Straßenniveau festgesetzt.

4. Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer Laubbau zu pflanzen und dauernd zu erhalten. § 9 (1) 20 BauGB

5. Das Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücke zur Versickerung zu bringen. § 9 (1) 20 BauGB

6. Die Fahrflächen und PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. § 9 (1) 20 BauGB

#### STRASSENPROFIL / REGELQUERSCHNITT: M 1 : 100



## SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 FÜR DAS GEBIET

### " KALTENKIRCHENER STRASSE / SENDEL "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.12.2000 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet: " Kaltenkirchener Strasse / Sendel "

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

#### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1991.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln vom 03.05.2001 / in amtlichen Bekanntmachungsblatt am 09.09.1991 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist am durchgeführt worden.  
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.06.1992 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Die Anhörungen zu den Informationsunterlagen Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit § 11 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.  
Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 22.06.1993 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 06.09.1993 bis zum 06.10.1993 während der Dienststunden / folgender Zeiten Öffnungszeiten der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.08.1993 in der Segberger Zeitung / in der Zeit vom 29.08.1993 bis zum 02.09.1993 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden.  
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung [Teil A] und dem Text [Teil B], sowie die Begründung in der Zeit vom 08.11.1995 bis zum 08.12.1995 während der Dienststunden / folgender Zeiten Öffnungszeiten der Amtsverwaltung erneut öffentlich ausliegen. Ebenso in der Zeit vom 18.12.2000 bis zum 18.01.2001 Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.10.1995 in der Segberger Zeitung / in der Zeit vom 29.10.1995 bis zum 02.12.2000 durch Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden. Ebenso am 02.12.2000 nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung [Teil A] und dem Text [Teil B], wurde am 02.05.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.05.2001 gebilligt.

GEMEINDE KISDORF



DEN 20. Aug. 2001

BÜRGERMEISTER

9. Der katastermäßige Bestand am 29. Juni 2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

KATASTERAMT BAD SEGEBERG



DEN 20. Juni 2001

LEITER DES KATASTERAMTES

13. Die Satzung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausserfertigt.

GEMEINDE KISDORF



DEN 20. Aug. 2001

BÜRGERMEISTER

11. Der Satzungsbeschuß der Gemeinde zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den inhaltl. Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirksamkeit des § 4 Abs. 3 Satz. 1) Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.08.2001 in Kraft getreten.

GEMEINDE KISDORF



DEN 24. Aug. 2001

BÜRGERMEISTER  
AMTSVORSTEHER

# **Begründung**

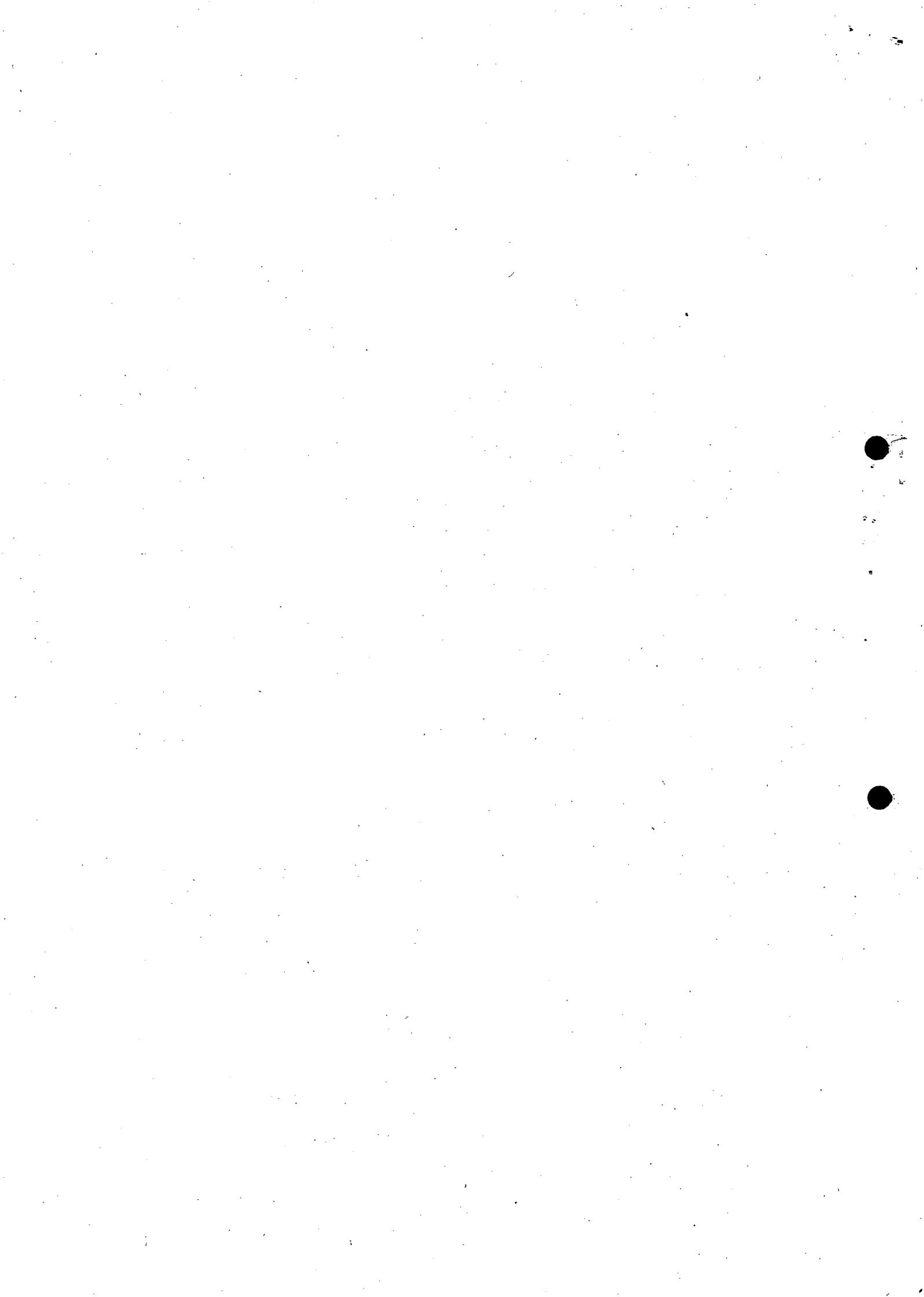
zum Bebauungsplan Nr. 7

der Gemeinde Kisdorf,

Kreis Segeberg,

für das Gebiet

„Kaltenkirchener Straße/Sengel“



### 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 28.08.1991 beschlossen, für das Gebiet „Kaltenkirchener Straße/Sengel“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen. Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Planungsamt des Kreises Segeberg beauftragt.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.01.2000.

### 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kisdorf. Es umfaßt wesentliche Teile des Flurstückes 175/63 der Flur 4 der Gemarkung Kisdorf in einer Größe von 4.200 qm.

Es wird begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung im Holsteinring, im Osten durch die vorhandene Bebauung am Eichengrund, im Süden durch die vorhandene Bebauung am Sengel und an der Kaltenkirchener Straße und im Westen durch die Kaltenkirchener Straße (K 97).

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 und aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000.

### 3. Inhalt der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kisdorf. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde enthält für den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Darstellung als Dorfgebiet (MD) und für den nördlichen Teil

eine Darstellung als reines Wohngebiet (WR). Die Flächendarstellung resultiert aus der im Bereich Sengel/Kaltenkirchener Straße ursprünglich vorhandenen dörflichen und heute vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt im Übergangsbereich zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungsarten. Um hier planerisch einen stufenweisen Übergang in die reine Wohnnutzung am Holsteinring zu erhalten, wird für das Plangebiet als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um die Hauskoppel eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, die zur Zeit noch als Grünland genutzt wird. Die beabsichtigte bauliche Nutzung dieser innerörtlichen Fläche entspricht dem grundsätzlichen Planungsziel der Gemeinde – einer verstärkten Innenentwicklung. Hierdurch sollen vorhandene Erschließungsvorteile genutzt und an die Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsfläche am Ortsrand reduziert werden.

Das Plangebiet soll verkehrlich über die Kaltenkirchener Straße (K 97) erschlossen werden. Für diesen Bereich der Kaltenkirchener Straße besteht jedoch keine Ortsdurchfahrt, so daß eine direkte Anbindung der einzelnen Baugrundstücke an die vorhandene Straße nicht möglich ist und ein kurzer, ca. 40 m langer, selbständiger Erschließungsweg hergestellt werden muß. Durch die geplante Stichstraße können insgesamt 4 – 5 Grundstücke erschlossen werden.

Es ist die Errichtung von Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Für das an der Kaltenkirchener Straße gelegene Grundstück ist alternativ auch die Errichtung eines Doppelhauses möglich. Auf diesem Grundstück ist außerdem die Anbauverbotszone zur freien Strecke der Kreisstraße zu berücksichtigen.

Für die geplanten Wohngebäude erfolgt sowohl eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten als auch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen, um zu gewährleisten, daß sich die künftige Bebauung in die nördlich und östlich angrenzende Einfamilienhausstruktur spannungsfrei einfügt.

Mit den geplanten Baugrundstücken soll ein konkreter örtlicher Baulandbedarf gedeckt werden.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und durch die Eigenart der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebau-

ungsstruktur werden aufgrund dieses Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne vorbereitet. Um dennoch ein Mindestmaß an Durchgrünung im künftigen Plangebiet zu erreichen, ist vorgesehen, den vorhandenen Erdwall entlang der Kaltenkirchener Straße zu bepflanzen, auf den Baugrundstücken jeweils mindestens einen heimischen Laubbaum zu pflanzen und die Grundstücke untereinander und zur Straße hin durch Hecken abzugrenzen. Die an der Kaltenkirchener Straße vorhandenen drei ortsbildprägenden Eichen werden als zu erhalten festgesetzt.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die genossenschaftliche Wasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung wird durch Anschluß an den Hauptsammler West über die Abwasseranlage der Stadt Kaltenkirchen gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt hinsichtlich des anfallenden Dachflächenwassers durch Versickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück. Hierbei sollte die Sickermuldenversickerung der Schachtversickerung vorgezogen werden.

Darüberhinaus sollte der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen auf das bautechnisch erforderliche Maß beschränkt werden. Hinsichtlich des auf der geplanten Erschließungsstraße anfallenden Niederschlagswassers ist eine Versickerung in einer parallel zur Straße anzulegenden, 1,50 m breiten, bepflanzen Mulde vorgesehen.

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. Die Müllgefäße werden am Tage der Abfuhr an der Kaltenkirchener Straße bereitgestellt.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz der Hamburger Gaswerke.

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

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW- W 405 und dem Erlass des Innenmini-

steriums vom 24.08.1999 –IV-334-166.701.400- in dem überplanten Gebiet sichergestellt

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 gelegenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen soll auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

#### 6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen Gesamtkosten von ca. 300.000 ,00 DM.

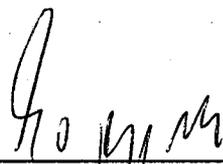
Es ist der Abschluß einer vertraglichen Vereinbarung mit einem Dritten vorgesehen, in der sich dieser gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entstehenden Kosten zu übernehmen.

#### 7. Hinweis

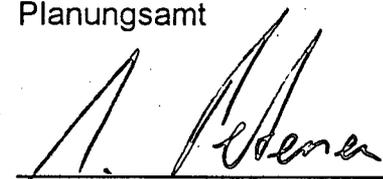
Das Plangebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet.

Gemeinde Kisdorf  
Der Bürgermeister



  
20. Aug. 2001  
\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Kreis Segeberg  
Der Landrat  
Planungsamt

  
\_\_\_\_\_  
(Planaufsteller)