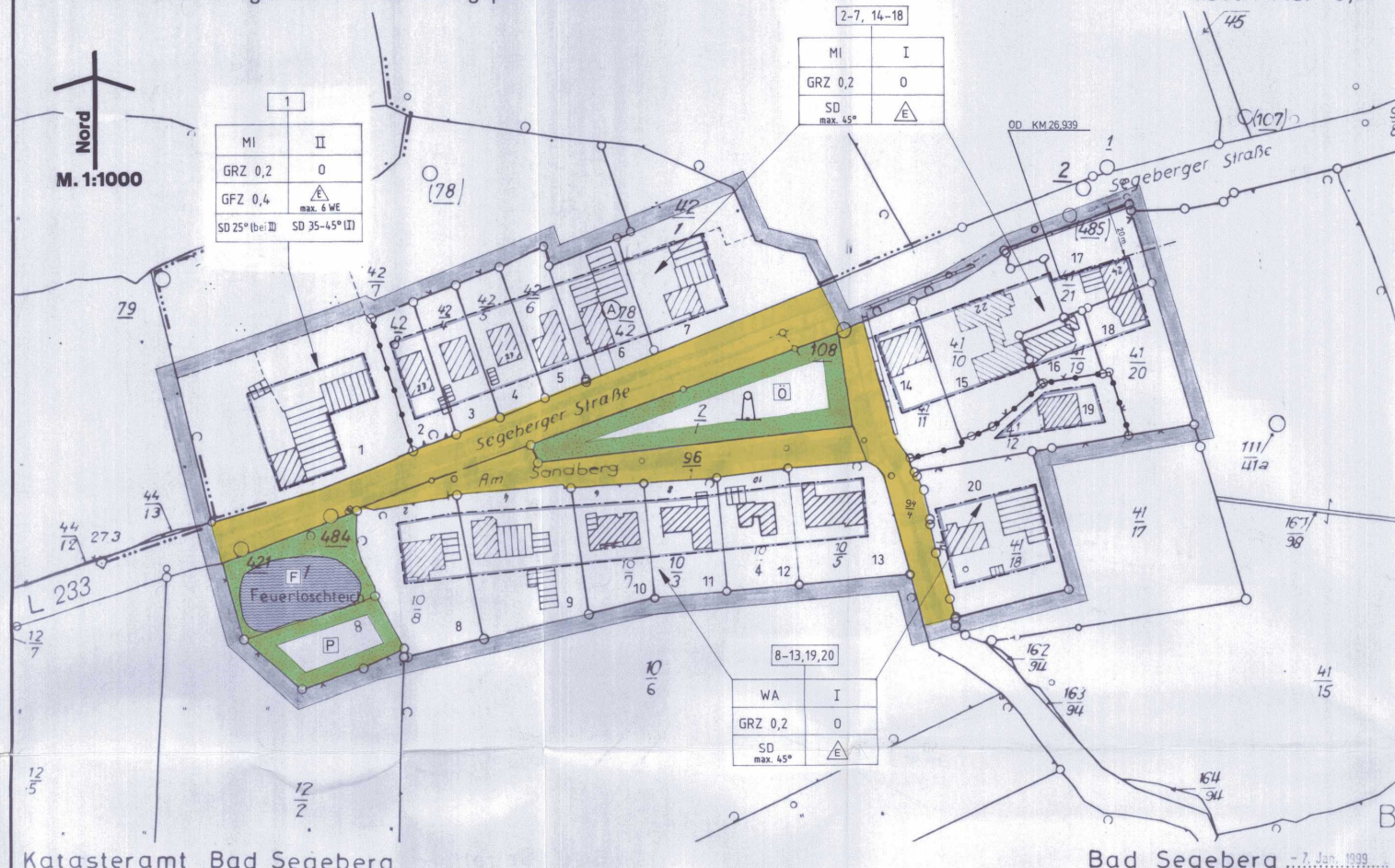


TEIL "A" PLANZEICHNUNG:

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan 1:1000



MI	II
GRZ 0,2	0
GFZ 0,4	max. 6 WE
SD 25° (bei II)	SD 35-45° (I)

2-7, 14-18	MI	I
	GRZ 0,2	0
	SD max. 45°	△

8-13, 19, 20	WA	I
	GRZ 0,2	0
	SD max. 45°	△

Katasteramt Bad Segeberg

Bad Segeberg - 7. Jan. 1999

ZEICHENERKLÄRUNG:

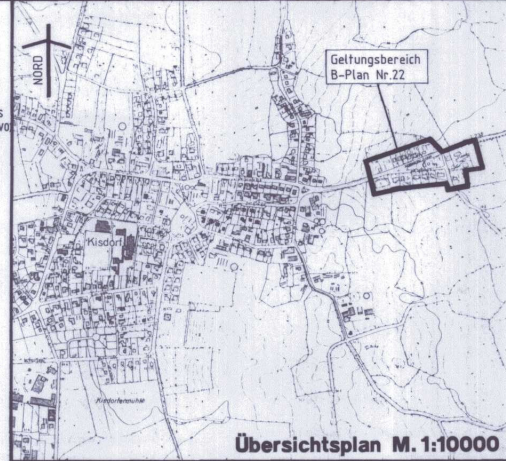
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. 1990, I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90), (BGBl. 1991, I S. 58 vom 22.1.1991).

FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl (§ 16 (2) 1 BauNVO)
 - GFZ Geschosflächenzahl (§ 16 (2) 2 BauNVO)
 - I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 (2) 3 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen: (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23-27 BauNVO)
 - 0 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 - △ Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
 - SD 25° Verbindliche Dachform mit Dachneigung (SD=Satteldach)
- Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - = öffentlich ; P = privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft: (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - F = Feuerlöschteich

Sonstige Planzeichen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 (4) BauNVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: (§ 9 (4) BauGB)
 - OD KM Ortsdurchfahrtsangabe an klassifizierten Straßen (§ 4 StrVG)
 - Anbauverbotsgrenze an klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (an Landesstraßen = 20m) (§ 29 (1) StrVG)
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
 - Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
 - Katasteramtliche Flurstücksnummer
 - Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
 - 1, 2, 3, ... Nummerierung der Baugrundstücke
 - 1-20 Bereich der baulichen Festsetzungen
 - Ⓐ Altlastenverdachtsstandort.



Übersichtsplan M. 1:10000

2. AUSFERTIGUNG

SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr.22 FÜR DAS GEBIET "Am Sandberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.1.2000 (IGVOBl. Schl.-H. S.47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 60 sowie der §§ 65 ff LVwG, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.2000, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 "Am Sandberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von ... bis zum ... durch Abdruck in der Segeberger Zeitung ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 11.09.1998 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.04.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensnummern Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).
4. Die Gemeindevertretung hat am 04.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.08.1999 bis zum 03.09.1999 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 22.07.1999 in der Segeberger Zeitung ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.07.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. 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 03.09.2000 bis zum 22.09.2000 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... erneuert öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 24.08.2000 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung ... in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2 Abs. 3 Satz 3 iVm § 12 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen am 07.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.12.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.12.2000 gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensnummern Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE KISDORF DEN 05. Feb. 2001
BÜRGERMEISTER VORSTAND

KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 31. Jan. 2001
LEITER DES KATASTERAMTES

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

GEMEINDE KISDORF DEN 05. Feb. 2001
BÜRGERMEISTER

11. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 07.02.2001 (vom ... bis zum ...) 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09. Feb. 2001 in Kraft getreten.

GEMEINDE KISDORF DEN 09. Feb. 2001
BÜRGERMEISTER VORSTAND

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kisdorf : BÜRO FÜR STADTPLANUNG & DORFENTWICKLUNG
DIP.LING. EBRHARD GEBEL, ARCHITEKT
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTR.9, TEL. 04551/81520

STAND: 02 / 00

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „AM SANDBERG“ DER GEMEINDE KISDORF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff. LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.12.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Am Sandberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text


1. 1. Nicht vollgeschossige Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser sind bei der GFZ mitzurechnen. (§ 20 (3) 2 BauNVO)
1. 2. Die Mindestgrundstücksgröße hat pro Einzelhaus 600 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
1. 3. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Abweichung von der festgesetzten Geschoßzahl und der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit es sich um die Neueinrichtung eines zulässigerweise errichteten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB)
1. 4. Für das Grundstück 1 gilt:
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen, bezogen auf die mittlere vorhandene Geländehöhe, darf maximal 8,5 m betragen. (§ 9 (1) 3 BauNVO)
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, bezogen auf die mittlere vorhandene Geländehöhe, darf maximal 10 m betragen. (§ 16 (2) 4 BauNVO)

Ausgefertigt:

Kisdorf, den 05. Feb. 2001

Siegel




.....
Bürgermeister

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 22
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg
für das Gebiet „Am Sandberg“

Aufgestellt:
Im Auftrag der Gemeinde Kisdorf

Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl. Ing. Eberhard Gebel
Wickelstraße 9
23795 Bad Segeberg

Inhalt

1. Allgemeine Grundlagen
 1. 1. Rechtsgrundlagen
 1. 2. Bestand und Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
 3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 3. 2. Städtebauliche Daten
 3. 3. Begrünung
 3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehrs
 3. 5. Altlasten
4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1. 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 3. 9. 1998 beschlossen, für das Gebiet „Am Sandberg“ den Bebauungsplan Nr. 22 aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 ist in dem seit 1969 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf als Dorfgebiet und Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Die überbaubare Fläche stimmt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes überein. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung weicht der Bebauungsplan von den nicht mehr aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Bei der zur Zeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stimmen die geplanten Darstellungen mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. 7. 1994

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde im Auftrag der Gemeinde Kisdorf das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1. 2. Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage, ist überwiegend bebaut und ausschließlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Kaltenkirchen geplant. Aussagen zur räumlichen Ausdehnung können aber zum derzeitigen Stand noch nicht getroffen werden. Mögliche Nutzungseinschränkungen können sich aus der zu erlassenden Wasserschutzgebietsverordnung ergeben. Außerdem ist weiterhin ein Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Kisdorf angedacht.

2. Planungsziele

Das zur Zeit vollkommen bebaute und in sich abgeschlossene Plangebiet wird zur Zeit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Im Bereich der Segeberger Straße ist eine gemischte Nutzung (Wohnen / Gewerbe) als Gemengelage gegeben. Die Hoflage (Grundstück 1) soll zu Wohnungen umgebaut werden.

Die Überplanung des in sich abgeschlossenen Quartiers ist aus städtebaulicher Sicht dringend notwendig, um möglichen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Grundlage ist der seitens der Gemeinde erstellte Rahmenplan.

Planungsrechtlich gehört das Plangebiet zum Außenbereich. Beurteilungsgrundlage ist demnach § 35 BauGB. Dieses Instrument ist nicht geeignet, um der städtebaulich nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes entgegenzuwirken.

Planungsziel der Gemeinde ist es, die Struktur der vorhandenen Bebauung zu erhalten und abzusichern.

Dieser Aspekt wird zur Zeit insbesondere durch teures und immer knapper werdendes Bauland forciert, wobei auch die Nähe zu Henstedt-Ulzburg und Kaltenkirchen eine wichtige Rolle spielt.

Darüber hinaus sollen durch den Bebauungsplan auch die vorhandenen Grünbestände langfristig gesichert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan versteht sich nicht als starres Planungsinstrument, sondern läßt gewisse Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen zu, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild zu durchbrechen.

3. Entwicklung des Planes

3. 1. Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die Planung orientiert sich an dem Bestand, wobei der direkt an der „Segeberger Straße“ gelegene Bereich als Mischgebiet und der Bereich „Am Sandberg“ als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wird.

Vorgesehen ist eine Festschreibung des Bestandes, wobei allerdings auch gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden sollen.

Durch die festgesetzten Baufelder wird im Zusammenhang mit einer Grundflächenzahl von 0,2 das Ziel verfolgt, ein dem dörflichen Charakter angemessenes Erscheinungsbild bei lockerer Bebauung und großzügiger Durchgrünung zu erhalten. Aus diesem Grund wurde auch eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Lediglich im Bereich der Hofstelle wurde dem Bestand entsprechend eine zweigeschossige Bauweise mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt, wobei hier eine maximale Traufhöhe von 8,5 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m einzuhalten sind. Bezogen auf die ortstypischen Dachformen werden hier überwiegend Satteldächer mit einzuhaltender Dachneigung bis max. 45° festgesetzt. Pro Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll

verhindern, daß durch übermäßigen Bau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes auftreten, die in anderen Baugebieten durch städtebaulich unerwünschte Verdichtung aufgetreten sind. Aus dem gleichen Grund wird eine Mindestgrundstücksgröße und die Anrechnung nicht vollgeschossiger Aufenthaltsräume einschließlich der dazugehörigen Treppenhäuser bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Einzelne Gebäude gehen über die festgesetzte Geschoßzahl bzw. die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten hinaus. Damit die Eigentümer dieser Grundstücke gegenüber der jetzigen Nutzung planungsrechtlich nicht schlechter gestellt werden, besteht eine textliche Festsetzung hinsichtlich einer Ausnahmeregelung. Damit ist die jetzige vorhandene bauliche Nutzung eines Grundstückes auch bei künftigen Vorhaben weiterhin zulässig.

3. 2. Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung (Teil A) durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 3,54 ha.

Hiervon entfallen auf:

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,05 ha
• Mischgebiet	ca. 1,58 ha
• Verkehrsfläche	ca. 0,62 ha
• Grünfläche	ca. 0,29 ha
<hr/>	
	ca. 3,54 ha

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Struktur langfristig gesichert.

3. 3. Begrünung

Da durch die Planung keine schützenswerten Bestände beeinträchtigt werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es werden keine weiteren Eingriffe geplant. Der innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Großbaumbestand wird durch die Planung nicht beeinflusst und ist in den festgesetzten Grünflächen integriert.

3. 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Straßen „Am Sandberg“ und „Segeberger Straße“ sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der L233 nicht angelegt werden.

3. 5. Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 gibt es folgenden in der Altlastenverdachtsliste eingetragenen Standort:

- Segeberger Straße 31 - Maler-/Lackierbetrieb

Nach Durchführung der Plausibilitätsprüfung besteht dieser Verdacht weiter. Sollte im Rahmen des künftigen Baugenehmigungsverfahrens eine wesentliche Änderung der Nutzung des Grundstückes beantragt werden, wird die Wasserbehörde des Kreises Segeberg den Antragsteller auffordern, ein Gutachten vorzulegen, aus dem dann die tatsächliche Gefährdungslage aufgrund der erfolgten gewerblichen Vornutzung ersichtlich wird.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet ist an das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Wasserleitungsgenossenschaft EG Kisdorf angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird über den Hauptsammler West zum Klärwerk Hetlingen geleitet.

D. Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt soweit möglich durch Versickerung.

E. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg durchgeführt.

F. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h sowie ergänzend über den bestehenden Feuerlöschteich nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 vom 24. 8. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt. Eine Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzbeauftragten ist erfolgt.

6. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Kisdorf keine Kosten entstehen.

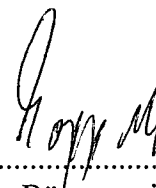
Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 07.12.2000 gebilligt.

Kisdorf, den 05. Feb. 2001

Siegel





.....
Bürgermeister