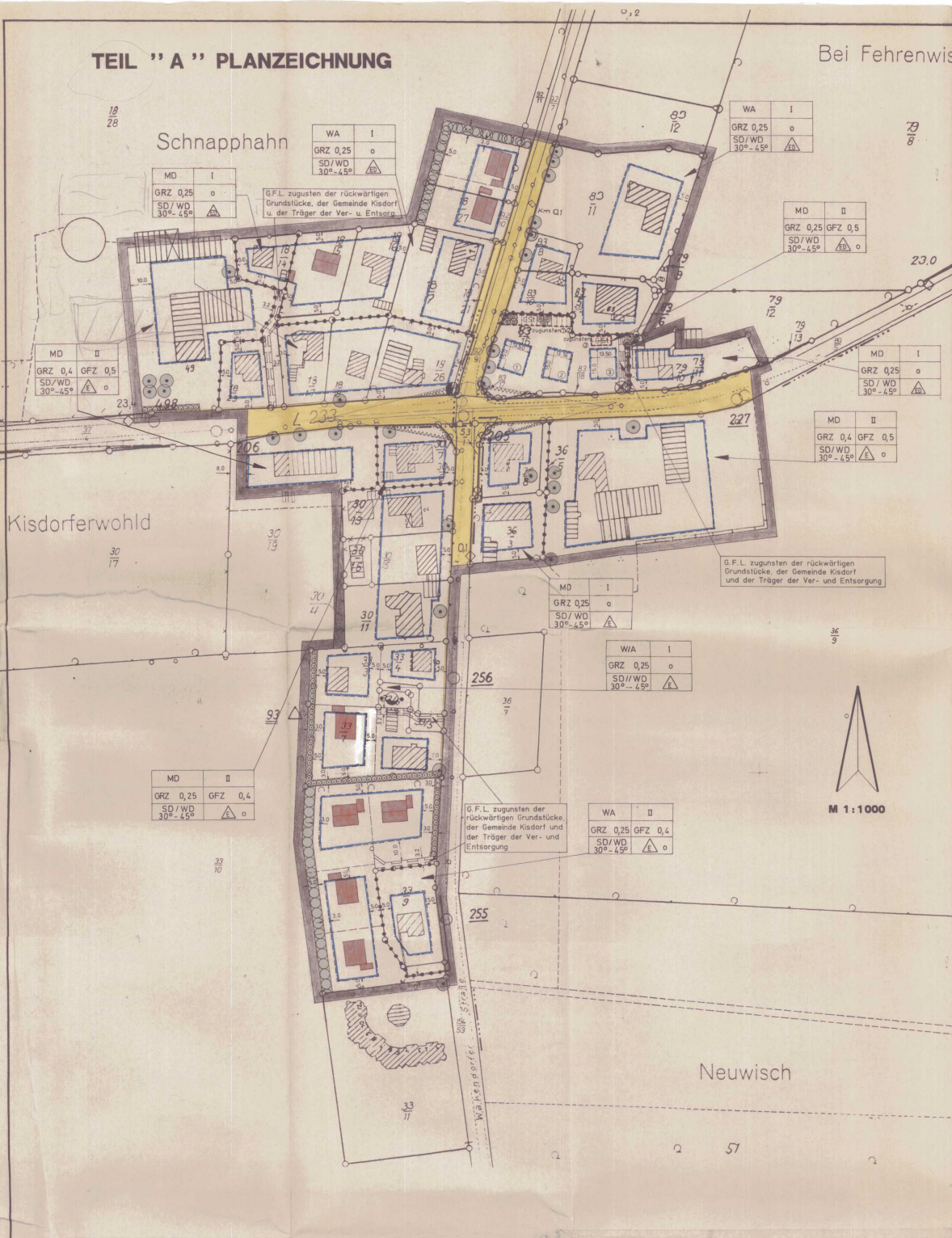


TEIL "A" PLANZEICHNUNG

Bei Fehrenwis

Schnapphahn

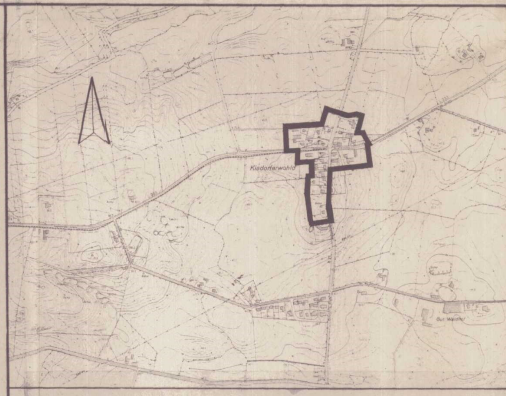


M 1:1000

Neuwisch

TEIL "B" TEXT:

siehe Anlage



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

ZEICHENERKLÄRUNG:

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990, (PlanzV 90), (BGBl. I 1991 S. 58)

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15, § 9 (1) BauGB, § 5 1 bis 11 BauNVO

Art der baulichen Nutzung: § 9 (1) BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

MD Dorfgebiete, § 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) BauGB, § 16 (1) und § 5 17 bis 21 BauNVO

GFZ Geschosflächenzahl, § 20 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl, § 19 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 (4) BauNVO

Bauweise: § 9 (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

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen, § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

Brunnen

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

Verbindliche Dachform, Dachneigung:

Satteldach bzw. Walmdach möglich,

Dachneigung,

Verkehrsflächen: § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen,

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,

Hecke anzulegen, § 9 (1) 25a BauGB

Knick anzulegen, § 9 (1) 25a BauGB

Bäume anzupflanzen, § 9 (1) 25a BauGB

Bäume zu erhalten, § 9 (1) 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, (mit Angabe der Nutzungsberechtigten) § 9 (1) 4 u. 22 BauGB

Mit Geh- = G, Fahr- = F und Leitungsrechten = L zu belastende Flächen, (mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten) § 9 (1) 21 BauGB

Begünstigter: Baugrundstück einschließlich Versorgungs-träger,

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, § 16 (5) BauNVO

Knick vorhanden, § 15b NatSchG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

Knick vorhanden, § 15b NatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

Katasteramtliche Flurgrenze mit Grenzmaß

Katasteramtliche Flurstücksnummer

In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke

Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage

Grundfläche einer geplanten baulichen Anlage

Maßlinien mit Maßangaben

Künftig entfallender Einzelbaum

Ortsbildprägender Einzelbaum außerhalb des Geltungsbereiches

PLANVERFASSEN: KREIS SEGEBERG, KREISAUSSCHUSS, PLANUNGSAMT

SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF KREIS SEGEBERG ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

FÜR DAS GEBIET

"Kisdorferwohld"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2253), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.06.97 Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet: "Kisdorferwohld" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.97. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 06.06.97 bis zum 13.06.97 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 13.06.97 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.06.97 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.06.97 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 23.06.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensmerkmalen Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 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 16.06.97 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 06.06.97 bis zum 06.06.97 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... 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 06.06.97 in der Segeberger Zeitung / in der Zeit vom 06.06.97 bis zum 06.06.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.06.97 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 06.06.97 bis zum 06.06.97 während der Dienststunden / folgender Zeiten ... erneut öffentlich ausliegen. 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 06.06.97 in der Segeberger Zeitung / in der Zeit vom 06.06.97 bis zum 06.06.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.06.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.06.97 gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkmalen Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE KISDORF DEN 24. Okt. 1997
BURGERMEISTER ...

KATASTERAMT BAD SEGEBERG DEN 1. Okt. 1997
LEITER DES KATASTERAMTES ...

10. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am 16.11.1997 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die geltend gemachten Rechtsverhältnisse haben sich nicht geändert.

GEMEINDE KISDORF DEN 20. NOV. 1997
BURGERMEISTER ...

11. Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
GEMEINDE KISDORF DEN 20. NOV. 1997
BURGERMEISTER ...

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.12.1997 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 S. 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.12.1997 in Kraft getreten.
GEMEINDE KISDORF DEN 05. DEZ. 1997
BURGERMEISTER ...
AMTSVORSTEHER ...

SATZUNG

der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.15 für das Gebiet „Kisdorferwohld“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.02.1997 nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB i. V. mit § 92 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Segeberg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Kisdorferwohld“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiete"

(WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Dorfgebiete" (MD) sind gem.

§ 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 5 Abs.3 BauNVO ,

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Dorfgebiete mit

einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind pro Einzelhaus bzw. pro

Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb der

Dorfgebiete mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 sind pro

Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.4 Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb des .

festgesetzten zweigeschossigen Dorfgebietes mit zulässiger Einzel- und

Doppelhausbauweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen um bis zu 130 % zulässig ist.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 600 qm im festgesetzt, die eines Grundstückes für eine Doppelhaushälfte mit 400 qm. In den Dorfgebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes mit 1000 qm festgesetzt.

3. Anpflanzungsgebote und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB)

3.1 Die gem. § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind als Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Terrain), zu pflanzen.

3.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit offenen Vegetationsflächen von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern sind.

3.3 Bei der Anlage der festgesetzten Knicks und Hecken, sind Arten des Schlehen - Hasel Knicks in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 qm und einer Mindestanpflanzhöhe von 60 cm zu verwenden.

3.4 Die zur Erhaltung bzw. als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten. Bei deren Abgang sind Ersatzanpflanzungen in gleicher Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

Bäume: 3x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 18 cm Stammumfang
(gemessen in 1,00 m Höhe über Terrain),

, Sträucher: 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 60 cm.

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

4.1 In einem Bereich mit einer Breite von 3,00 m , gemessen vom äußeren Rand des Knickfußes bzw. der Hecke sind Bodenabträge, Bodenaufträge und Bodenversiegelungen unzulässig.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs.4 BauGBi.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- 5.1 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig. Die in Text Ziffer 6.2 bezeichneten Flächen bleiben hiervon unberührt.
- 5.2 Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- 5.3 Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Einfriedigungen dürfen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtflächen) eine Höhe von 0,70 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt nicht überschreiten.(§ 9 (1) 10 BauGB).
- 6.2 In einem Umkreis von 10,00 m, gemessen von den äußeren Abmessungen der bestehenden zwei Brunnen, ist die Lagerung von Heizöl unzulässig. In diesem Bereich sind die Entsorgungsleitungen und Kfz- genutzten Zuwegungen flüssigkeitsdicht herzustellen.(-Brunnenschutzzone- § 9 (6) BauGB i. V. mit § 1a Wasserhaushaltsgesetz).

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs.3 BauGB i.V. mit § 92 LBO ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Segeberg hat am.....

bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsverstößen geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Gemeinde Kisdorf

Kisdorf, den _____

Bürgermeister/ Amtsvorsteher

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15

der Gemeinde Kisdorf

Kreis Segeberg

für das Gebiet:

„Kisdorferwohld“

Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 4.3 Verkehrsflächen
 - 4.4 Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
 - 4.5 Nachrichtliche Übernahmen
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
8. Bodenordnende Maßnahmen
9. Kosten
10. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat am 06.02.1995 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 15 gefaßt.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 466) in der dem Satzungsbeschluß zugrundeliegenden Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321)

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Flürkarte im Maßstab 1: 1000.

1.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan stimmt in Hinblick auf die Ausdehnung der Bauflächen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. In Absprache mit dem Innenministerium ist aufgrund der Abweichung von der Art der baulichen Nutzung (im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt) keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.4 Landschaftsplanung

Zur Zeit wird für das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftsplan erarbeitet. Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche/Mischgebiet dargestellt und stimmt insofern mit dem Bebauungsplan überein.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfaßt den Ortsteil Kisdorferwohld und wird begrenzt:

im Norden durch landwirtschaftliche Fläche (gleichzeitig Bereich der Ortsdurchfahrtsgrenze) ,

im Westen durch landwirtschaftliche Fläche,

im Süden durch die vorhandene Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 33/11, im Osten durch die „Wakendorfer Strasse“ bzw. landwirtschaftliche Fläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,80 ha .

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kisdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine städtebaulich geordnete Entwicklung von Kisdorferwohld - unter Einbeziehung von zusätzliche Bauplätzen - sicherzustellen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Verhinderung einer massiven Wohnbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes durch die Festsetzung von Erhaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen und Verzicht der Bebauung von ökologisch sensiblen Bereichen.
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung von Freiflächen innerhalb eines baulich genutzten Gebietes.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Kisdorf handelt es sich um eine Überplanung eines bereits überwiegend bebauten Bereiches. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 mit einem Geltungsbereich von ca. 5,80 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Dorfgebiet (MD).....ca. 2,18ha
- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca. 3,07 ha
- Verkehrsflächenca. 0,55 ha

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Dorfgebiet

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und der durch sie geprägte Umgebungsbereich nördlich und südlich der Landesstraße 233 (L 233) werden entsprechend ihrer Nutzung als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,5, in Verbindung mit der am landwirtschaftlichen Bestand orientierten offenen und zweigeschoßigen Einzelhausbauweise, wird eine angemessene bauliche Erweiterung gewährleistet. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus muß hier mindestens 1000 qm betragen.

Innerhalb eines Einzelhauses sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird eine der besonderen Art der baulichen Nutzung angepaßte Gebietsstruktur gewährleistet und eine nicht gewollte massive Wohnbebauung, bei eventueller landwirtschaftlicher Nutzungsaufgabe verhindert. Dem dient auch die festgesetzte Beschränkung der Wohneinheiten von zwei pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte im übrigen Bereich des festgesetzten Dorfgebietes, mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und gleichzeitig festgesetzter Mindestgrundstücksgröße von 600 qm für ein Einzelhaus bzw. 400 qm für eine Doppelhaushälfte.

Bezüglich der Geschossigkeit orientiert sich die Planung am Bestand. Hierbei werden die zur Zeit bestehenden zweigeschoßigen Gebäude auch als solche festgesetzt. Dies gilt auch für die Fläche „Segeberger Strasse 63“ (Wohlder Hof). Hier wird bei einer festgesetzten Zweigeschoßigkeit eine Geschößflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um die von der Gemeinde an exponierter Stelle gewollten baulichen Anlagen errichten zu können. Zur Verhinderung einer massiven Bebauung unter Sicherstellung von ausreichenden Freiflächen zwischen den Baukörpern wurde die Ausdehnung der überbaubaren Fläche, in Kombination mit einer Grundflächenzahl von 0,25, stark minimiert. In Anbetracht einer zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes ist für die notwendigen Zufahrten, Stellplätze, Fußwegeverbindungen e.t.c. eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 130 % möglich.

Durch den textlichen Ausschluß der ausnahmsweise in einem Dorfgebiet zulässigen Vergnügungsstätten, soll der Gebietscharakter gewahrt bleiben.

b) Allgemeines Wohngebiet

Der durch Wohnbebauung geprägte Bereich des Bebauungsplanes Nr.15 wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser (südlich der L 233) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (nördlich der L 233) in eingeschossiger bzw. zweigeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines Einzelhauses bzw. einer Doppelhaushälfte wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf 2 beschränkt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Insgesamt wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes eine angemessene Erweiterung der baulichen Anlagen ermöglicht. Bei den durch den Bebauungsplan geschaffenen Möglichkeiten einer Neubebauung wird durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt, daß ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild gegeben ist.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung -unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur - werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem.§ 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

a) Garagen

Garagen sind in ihrer Ausbildung und Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen, wobei Flachdächer generell zulässig sind. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.

b) Sockelhöhen

Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) liegen.

c) Wege, Plätze und Terrassen

Ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind mit Ausnahme des 10m Bereiches um die vorhandenen Brunnen (s. a. Text Ziffer 6.2) auf den privaten Grundstücken unzulässig.

d) Dachformen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

4.3 Verkehrsflächen

Zur Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Bebauung sind keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

In Hinblick auf den ruhenden Verkehr ist der private Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

4.4 Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Bestand

Das Plangebiet läßt sich planungsrechtlich in zwei Bereiche untergliedern. Zum einen ist der im Zusammenhang bebaute Bereich zu nennen. Eine Beurteilung würde hier ohne den Bebauungsplan gem. § 34 BauGB erfolgen. Dieser Bereich stellt sich aus landschaftspflegerischer Sicht als bebauter Bereich mit teilweise stark eingewachsenen Privatgärten dar. Bis auf die bestehenden ortsbildprägenden Einzelbäume und Knicks, die mit Ausnahme der Trauerweide im Südosten des Flurstückes 83/14 und eines 3,20 m breiten Knickdurchbruches für eine notwendige Zufahrt im Bereich der „Wakendorfer Strasse“ als zu erhalten festgesetzt wurden, sind keine besonders schützenswerten Lebensräume oder Biotope zu verzeichnen.

Für die durch den Bebauungsplan mögliche Bebauung auf den Flurstücken 18/20 (im Norden des Geltungsbereiches) und 33/10 (im Süden des Geltungsbereiches), die ohne den Bebauungsplan dem Außenbereich zuzuordnen wären, wurde durch das Planungsbüro Wichmann ein Naturschutzbeitrag erarbeitet der hinsichtlich des Bestandes zu folgendem Ergebnis kommt:

Bestandssituation

Teilfläche 1 (Flurstück 18/20)
Biotoptyp: Grünland, normal.
Aktuelle Nutzung: Pferdeweide.
Nutzungsbenachbarung: Straße, Siedlungshäuser, Grünland.
Landschaftsbild: Das Grünland grenzt direkt an die Siedlungshäuser im Süden. Eine Ortsrandeingrünung fehlt.
Schutzstatus: - ohne -
Bewertung: Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Ortsrandgestaltung weist Defizite auf.
Empfehlung: Eine Bebauung der Fläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht unbedenklich. Eine breite landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung ist erforderlich.

Teilfläche 2 (Flurstück 33/10)
Biotoptyp: Grünland, normal, Knick.
Nutzung: Schafweide.
Nutzungsbenachbarung: Acker, Siedlung.
Landschaftsbild: exponierte Lage, von Westen weit einsehbarer, landschaftstypischer Ortsrand, jedoch ohne Gehölzstrukturen zwischen Acker und Grünland
Schutzstatus: - ohne -
Bewertung: Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Ortsrand und Landschaftsbild z.Z. ohne erhebliche Defizite. Der Knick an der Wakendorfer Str. ist von mittlerer ökologischer Wertigkeit (Klasse II) gem. Bewertungsmaßstab des Landesamtes für Natur und Umwelt.
Empfehlung: Eine Bebauung der Fläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht unbedenklich. Eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung unter Einbeziehung vorhandener Knickstrukturen ist erforderlich.

Der gesamte Planungsraum besitzt in Hinblick auf das Landschaftsbild und den Erholungswert (Ortsranderholung), aufgrund der massiven Bebauung im Süden des Plangeltungsbereiches sowie der fehlenden Eingrünung, eine geringe Qualität. Klimatisch sind durch die ebene Geländesituation homogene Gegebenheiten anzutreffen. Ausgleichend bei witterungsbedingten Temperaturmaxima wirken sich die dauerhaft mit einer Vegetationsschicht bedeckten Grünlandflächen aus. Oberflächennahe Grundwasserschichten existieren nicht. Als Bodenart liegt Sand/lehmgiger Sand vor.

Zusammenfassend handelt es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Eingriff

Bei Realisierung des Bebauungsplanes werden hochwertige, geschützte oder sehr empfindliche landschaftsökologische Funktionen nicht betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bereits bestehende Bebauung. Insofern wird in diesem Bereich mit der festgesetzten Möglichkeit der Erweiterung der baulichen Anlagen kein erstmaliger schwerer Eingriff vorbereitet. Angesichts der vorhandenen Versiegelung der Grundstücke ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl keine Mehrversiegelung zu erwarten. Als zusätzlichen Eingriff ist die Bebauung auf den Flurstücken 18/ 20 und 33/10 zu bewerten. Aufgrund der planungsrechtlichen Zuordnung zum Außenbereich, wird durch den Bebauungsplan hier ein erstmaliger Eingriff vorbereitet.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Kisdorf entsteht insbesondere durch geplante Zunahme

- der Bodenversiegelung (Häuser plus Nebenanlagen, Terrassen, Wege oder Stellplätze),
- von Emissionen (Hausbrand, Kfz.-Verkehr),
- von Abwässern
- einer Knickrodung in einer Breite von 3,2 m für die notwendige Zufahrt im Süden des Plangeltungsbereiches
- Wegfall eines Einzelbaumes (Trauerweide) auf dem Flurstück 83/15

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild entsteht insbesondere durch die bauliche Ausdehnung der Ortslage z.T. in den Außenbereich

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Im folgenden werden die landschaftspflegerischen Maßnahmen wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind erläutert:

Vermeidungs- und Erhaltungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung der Baulücken unter behutsamer Arrondierung von Freiflächen wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von überwiegend 0,25 wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird überwiegend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

- d) Es wird textlich festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücken ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig sind, soweit sie nicht im 10m -Bereich der vorhandenen Brunnen liegen.
- e) Mit einer Ausnahme werden sämtliche Einzelbäume und Knicks als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

a) Der Bebauungsplan setzt als Ersatz für die zukünftig entfallende Trauerweide auf demselbem Flurstück sieben zu pflanzende Einzelbäume fest. Sie sind als Bergahorn mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Die mindestens 10 qm große Vegetationsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.

b) Im Norden und Süden des Plangeltungsbereiches soll ein Knick (deireihig, Reihenabstand 0,8 -1,0 m, Pflanzabstand 1,0m) bzw. eine ebenerdige Hecke (dreireihig, Reihenabstand 1,0 m, Pflanzabstand 1,0m) in einer Breite von 5,00m gepflanzt werden.

Pro 1,5 qm ist eine Pflanze aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel Knickes (Hasel, Schlehe, Weißdorn, Eiche, Hundsrose und Feldahorn) zu pflanzen. Um den langsamwüchsigen Arten gegenüber den schnellwüchsigen Arten gleiche Startbedingungen zu ermöglichen, sollen Pflanzen der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden.

Der Knick ist alle 15 -20 Jahre auf den Stock zu setzen und mit einer Wallhöhe von 1,00 m, einer Kronenbreite von 2,00 m und einer Wallsohlbreite von 5,00 m anzulegen. Zwischen Knick bzw. Hecke und Baugrenze wird durch textliche Festsetzung geregelt, daß in einer Breite von 3,00 m Bodenabträge, Bodenaufträge und Bodenversiegelungen unzulässig sind.

Insgesamt steht somit der Versiegelung durch die mögliche Bebauung im Außenbereich incl. notwendiger Erschließung von 1550 qm eine Ausgleichsfläche von ca. 945 qm Anpflanzfläche gegenüber, wodurch der notwendige Ausgleich, auch für die Knickrodung auf einer Länge von 3,20 m, erbracht ist.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird der vorhandene Knick nachrichtlich übernommen, wodurch ein Erhalt und eine fachgerechte Pflege sichergestellt ist.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Um die allgemeinen Anforderungen an gesundes Arbeiten und Wohnen sicherzustellen, sind ausgehend von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der nur mittleren verkehrlichen Belastung auf der L 233 keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluß an die Leitungen der Wassergemeinschaft Kisdorferwohld e. V. und des Vereins für Trinkwasserversorgung Kisdorferwohld. Diese Vereine verfügen im Süden des Geltungsbereiches jeweils über einen Brunnen. Diese Brunnen dienen auch der Versorgung von Grundstücken die außerhalb des Bebauungsplanes liegen. Zum Schutz der Brunnen wird durch den Bebauungsplan geregelt, daß in einem Umkreis von 10 m von den Brunnen die Lagerung von Heizöl unzulässig ist. Darüberhinaus sind in diesem Bereich die Entsorgungsleitungen und Zuwegungen flüssigkeitsdicht herzustellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Hauskläranlagen sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz bzw. über vorhandene Gräben. Soweit dies u. a. von den Bodenverhältnissen möglich ist, sollte gering verschmutztes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Sickermulden) versickert werden. Auf § 47 Satz 3 Landesbauordnung (LBO) wird hingewiesen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (Schleswag). Der Versorgungsträger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg. Die Abfall- und Bioabfallgefäße der rückwärtigen Grundstücke sind

an den Abfuhrtagen an der jeweils angrenzenden Hauptstraße zur Entleerung bereitzustellen.

Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1979 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Durch die festgesetzten Bauflächen können gegenüber den ohnehin gem. § 34 BauGB bebaubaren vier Baulücken, fünf neue Bauplätze entstehen. Da sich die Planung auf die behutsame Abrundung der vorhandenen Bebauung beschränkt und lediglich der Eigenbedarf gedeckt wird, sind die landesplanerischen Rahmenbedingungen erfüllt. Durch die Erweiterung der Bauflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit der „Neuordnung“ der vorhandenen Bebauung, wird der Zersiedelung der freien Landschaft entgegen gewirkt.

In Hinblick auf die Ortsgestaltung werden die vorhandenen Strukturen aufgegriffen und weiterentwickelt, so daß ein in sich geschlossenes und harmonisches Ortsbild entstehen kann.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zusätzliche Versiegelung auf bisher baulich nicht genutzten Flächen wird durch die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen ausgeglichen. Darüberhinaus wurde grundsätzlich auf die Bebauung von ökologisch sensiblen Bereichen verzichtet.

8. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Katastergrundstücksbezeichnung und die Flächenangaben enthält.

9. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen keine zusätzlichen Kosten.

10. Hinweise

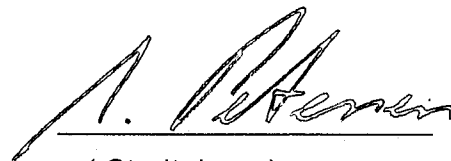
- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Kisdorf
Der Bürgermeister
24. Okt. 1997



(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
-Planungsamt-



(Stadtplaner)

