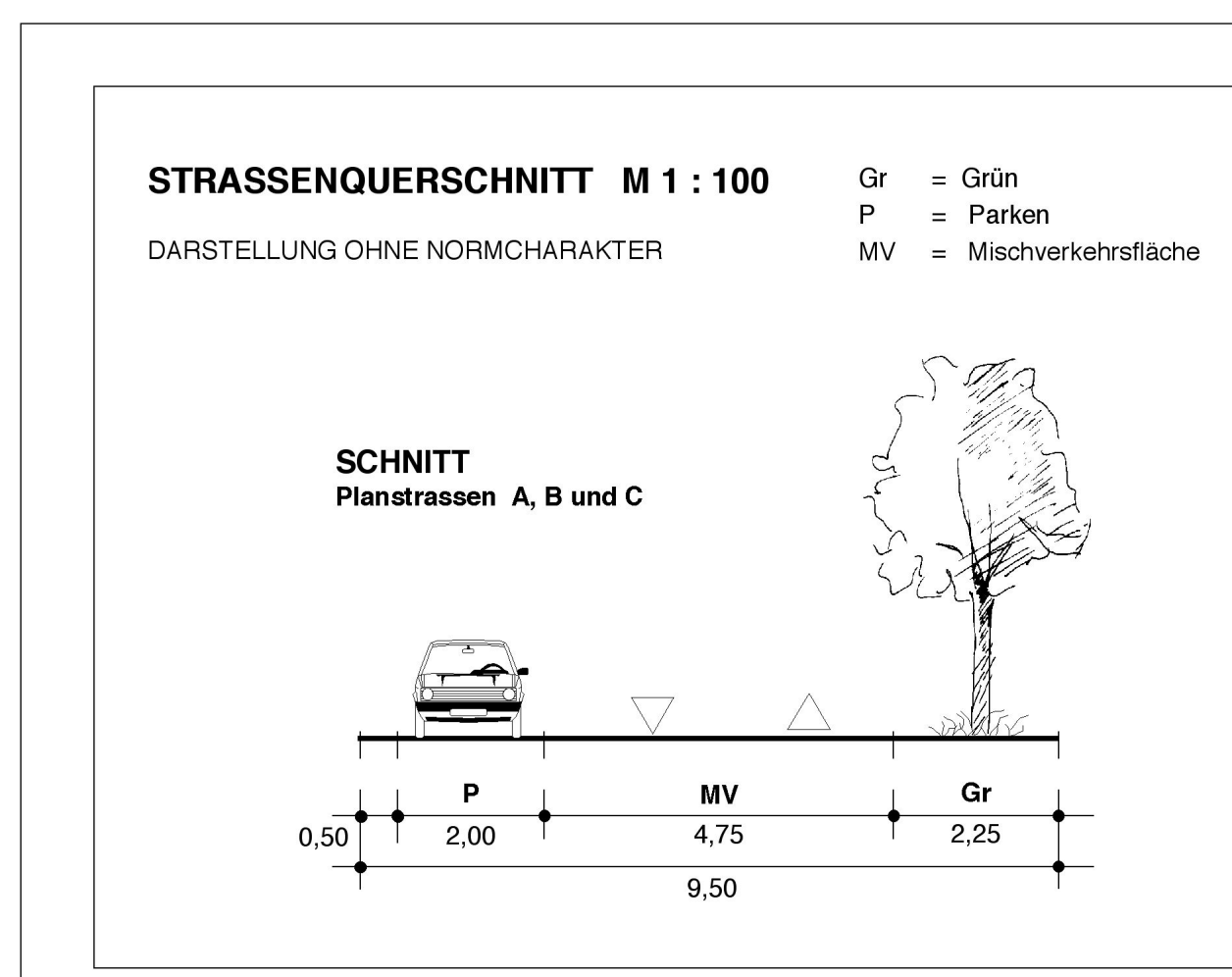
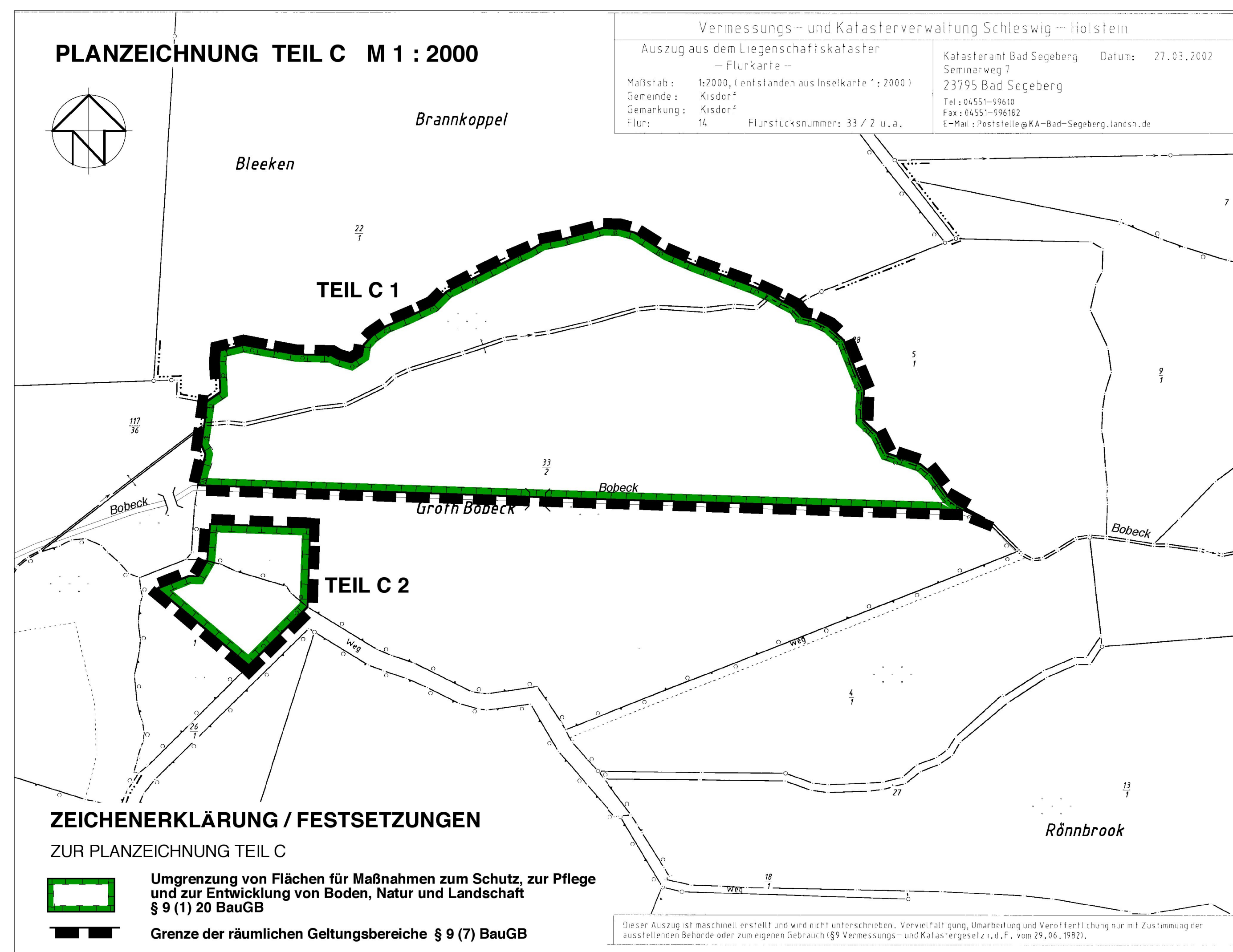
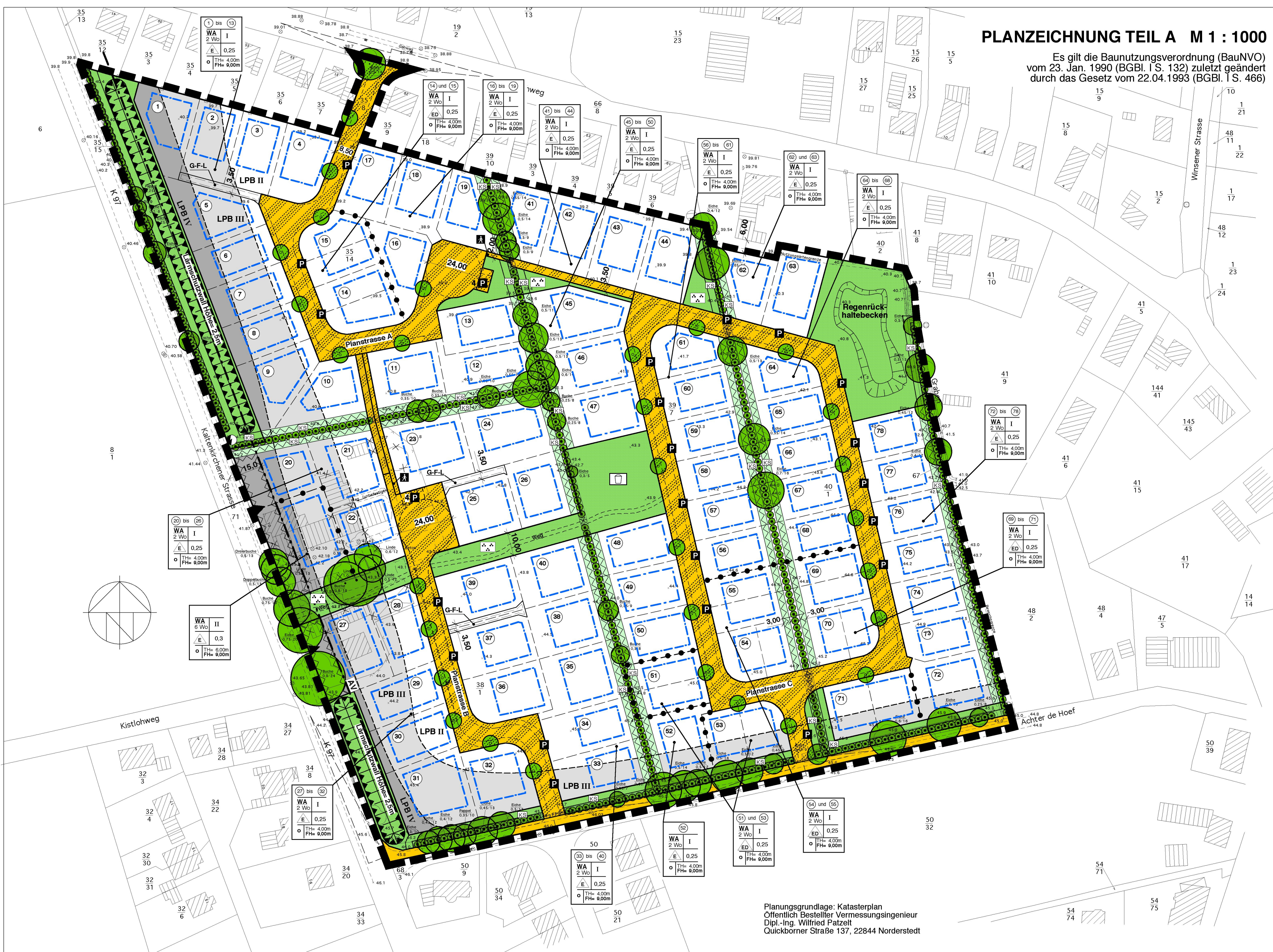


# SATZUNG DER GEMEINDE KISDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "WULFSCHKE KOPPELN" DER GEMEINDE KISDORF



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL C

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche § 9 (7) BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Paragrafenbezeichnungen zum BauGB beziehen sich gem. § 244 Abs. 2 BauGB auf die vor dem 20.07.2004 geltende Fassung.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.07.2001 durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 165 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.09.2002 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 04.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2004 bis 17.05.2004 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 07.04.2004 in der Segeberger Zeitung Nr. 63 bekanntgemacht.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2004 bis zum 09.08.2004 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt (2. Auslegung). Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.07.2004 in der Segeberger Zeitung Nr. 163 ortsüblich bekanntgemacht.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B) am 02.09.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensmerkern Nr. 1. bis 8. wird hiermit als richtig bescheinigt.

Kisdorf, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand an ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekanntzumachen.

Kisdorf, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

6. Sonstige Festsetzungen

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

WA 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,25 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH Firsthöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

TH Traufhöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenzen § 23 BauNVO

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

hier: Knickschutz

Verkehrflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich § 9 (1) 11 BauGB

Fußweg § 9 (1) 11 BauGB

Öffentliche Parkplätze § 9 (1) 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrt § 9 (1) 4 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

Trafostation

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Regenrückhaltebecken

Parkanlage § 9 (1) 15 BauGB

Spielfeld § 9 (1) 15 BauGB

Knickschutz

## ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25a und b BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

Fassaden mit Festsetzungen für passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche) LPB II

LPB III

LPB IV

Immissionsschutzmaßnahme § 9 (1) 24 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Nummerierung der überbaubaren Flächen

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

Anbauverbotszone § 24 NrStG

Knick, zu erhalten § 15 b LNatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Gebäude

Künftige Wallanlage

Künftige Wegführung

Künftig fortfallender Knick

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 In Doppelhäusern sind maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Mindestgrundstücksgröße eines Einzelgrundstückes beträgt 600 qm.

2.2 Die Mindestgrundstücksgröße einer Hälfte eines Doppelgrundstückes beträgt 400 qm.

### 3. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

3.1 In allen Baugebieten sind die Außenwände der Hauptgebäude in rottem oder rotbraunem Sichtmauerwerk oder als weisse Putzfassade auszuführen (§ 92 Abs. 1 LBO).

3.2 Die Dächer, mit Ausnahme begrünter Dächer, sind mit roten, rotbraunen, anthraziten oder dunkelgrünen Platten oder Dachsteinen einzudecken. Verglaste Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig (§ 92 Abs. 1 LBO). Carports sind mit 0° Dachneigung zulässig (§ 92 Abs. 1 LBO).

3.3 Die Dächer, mit Ausnahme begrünter Dächer, sind mit roten, rotbraunen, anthraziten oder dunkelgrünen Platten oder Dachsteinen einzudecken. Verglaste Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig (§ 92 Abs. 1 LBO). Carports sind mit 0° Dachneigung zulässig (§ 92 Abs. 1 LBO).

3.4 Der Sockel ist bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig (§ 92 Abs. 1 LBO). Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der mittleren Verkehrs- bzw. Vegetationshöhe (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), die das Grundstück erschließt, und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Gebäudes. Der Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die mittlere Verkehrs- bzw. Vegetationshöhe (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), die das Grundstück erschließt (§ 92 Abs. 1 LBO).

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

4.1 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

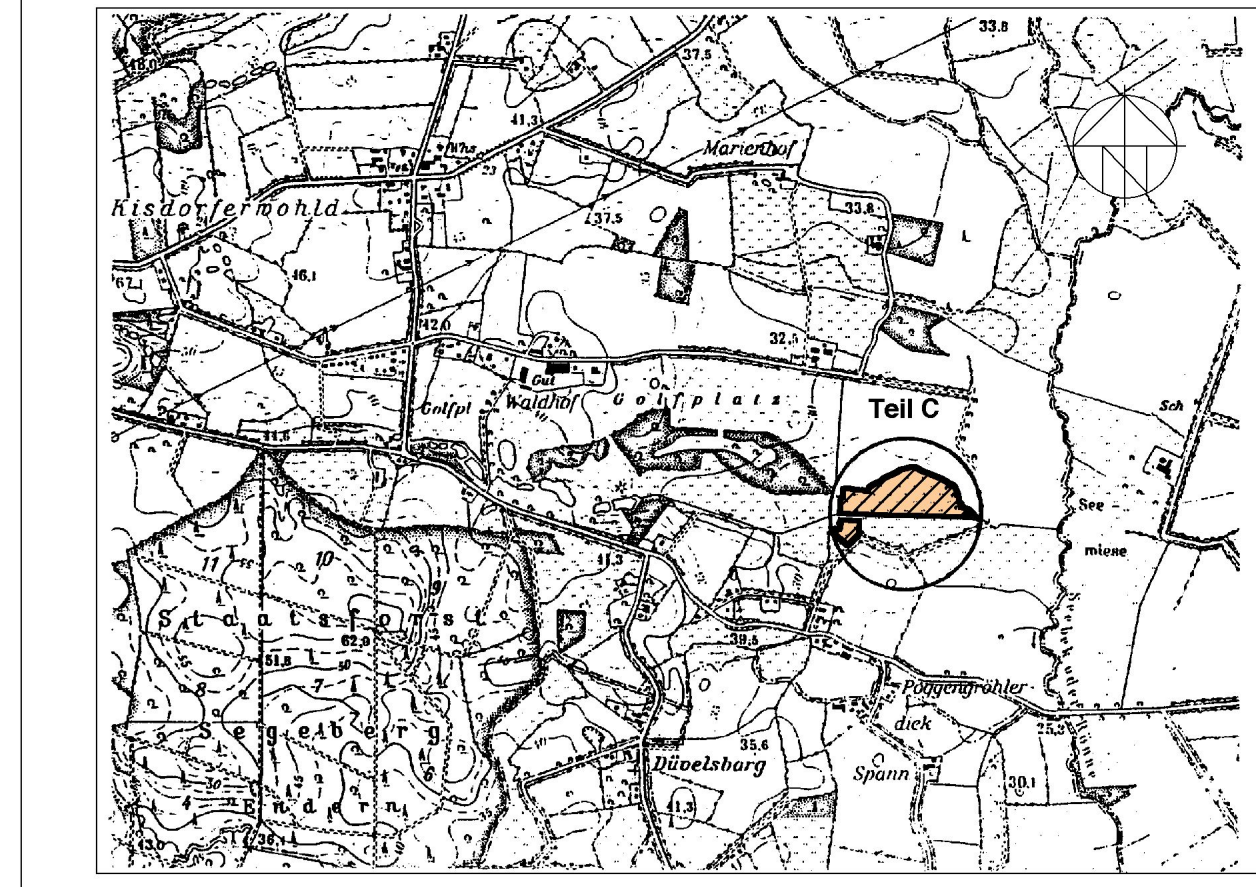
4.2 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Bodenversiegelungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.3 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind gegen angränzenden Bauflächen dauerhaft auszusäubern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Zu erhaltende Bäume sind gegen Verdrüchtung und gegen Überfahren zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.4 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a und 20b BauGB). Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume: 3 x verpflanzt, mit Eälen, 18-20 cm Stammumfang. Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-100 cm

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.09.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wulfsche Koppeln", bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A und Teil C) und dem Text (Teil B), erlassen.



## Satzung der Gemeinde Kisdorf über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wulfsche Koppeln" Kreis Segeberg

Satzung 02.09.2004

Bearbeitet: Schulz

Projekt Nr.: 046

64 cm x 116 cm

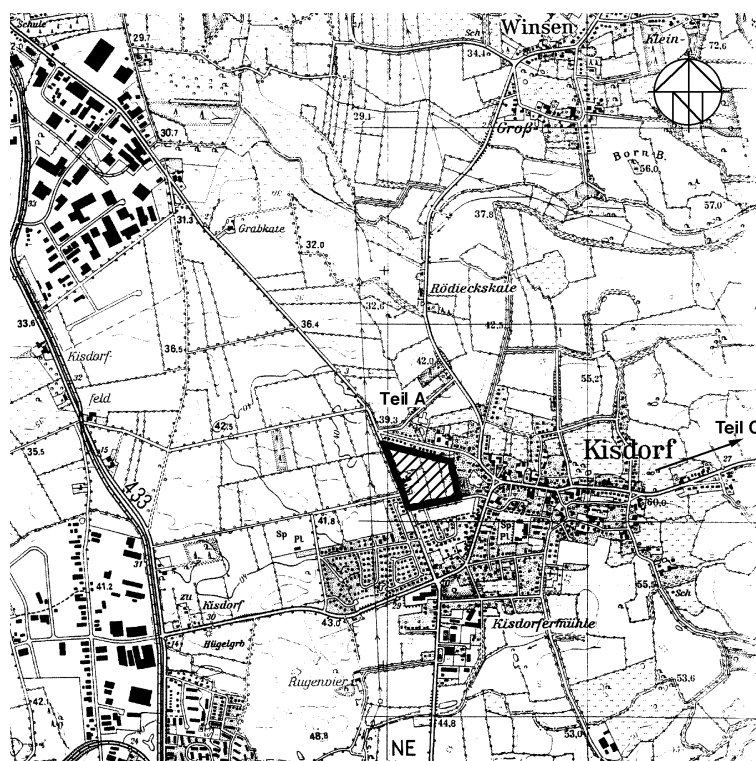
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

22087 Hamburg, Graumannsweg 69

Proj. 040 / 44 / 19 Fax 040 / 44 31 05



**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 25**  
**“Wulf”sche Koppeln”**  
**der**  
**Gemeinde Kisdorf**



**Stand:**  
**Satzung**  
**02.09.2004**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
  - 1.3 Vorbereitende Bauleitplanung
  - 1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
  
- 2. Anlass und Ziel der Planung**
  
- 3. Bebauung, Art und Maß der bauliche Nutzung**
  
- 4. Gestaltung**
  
- 5. Umweltschutz**
  - 5.1 Grünordnung
  - 5.2 Altlasten
  
- 6. Immissionsschutz**
  
- 7. Erschließung**
  - 7.1 Verkehrliche Erschließung
  - 7.2 Äußere Erschließung
  - 7.3 Innere Erschließung
  
- 8. Flächenbilanz**
  
- 9. Ver- und Entsorgung**
  - 9.1 Versorgung
    - 9.1.1 Wasser
    - 9.1.2 Strom
    - 9.1.3 Gas
    - 9.1.4 Telekommunikation
    - 9.1.5 Feuerlöschwasser
  
  - 9.2 Entsorgung
    - 9.2.1 Schmutzwasser
    - 9.2.2 Oberflächenwasser
    - 9.2.3 Abfall
  
- 10. Kosten**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 05.07.2001 beschlossen, für das Gebiet zwischen dem Karklohweg, der Kaltenkirchener Straße (K 97) und der Straße Achter de Höf den Bebauungsplan Nr. 25 "Wulf'sche Koppeln" von zunächst einem Erschließungsträger aufstellen zu lassen. Im Laufe des Planverfahrens ist ein zweiter Träger hinzugekommen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000.

in ihren zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassungen. Die Paragrafenbezeichnungen zum BauGB beziehen sich gem. § 244 Abs. 2 BauGB auf die vor dem 20.07.2004 geltende Fassung.

Als Kartengrundlage dient die auf der Grundlage einer örtlichen Vermessung erstellte Katastergrundlage (M 1:1000) eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.

### **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kisdorf und umfasst den Siedlungsbereich zwischen den Straßen Karklohweg im Norden, Achter de Höf im Süden und die Kaltenkirchener Straße (K 97) im Westen. Das Gemeindezentrum ist auf kurzem Weg erreichbar.

Im Osten reicht die Plangebietsgrenze bis an die zentrale Ortslage heran.

An der Kaltenkirchener Straße (K 97) befindet sich eine letzte landwirtschaftliche Hofstelle. Der Eigentümer des Hofes, gleichzeitig Miteigentümer der überplanten Flächen, wird seinen Betrieb mit der Realisierung der Planung aufgeben. Die Flächen wurden als Weideland und Acker genutzt.

Die Gemeinde Kisdorf ist durch den Wechsel von landwirtschaftlichen Gebäuden und meist kleineren Wohnhäusern geprägt. Der Strukturwandel ist bereits weit gehend abgeschlossen. Viele der landwirtschaftlichen Gebäude wurden zu Wohnzwecken umgebaut.

Die angrenzende Wohnbebauung wird überwiegend gekennzeichnet durch die in den Nachkriegsjahrzehnten entstandenen aufgelockerten eingeschossigen Einzel- und Doppelhaussiedlungen.

Die Zweigeschossigkeit der historisch gewachsenen Strukturen landwirtschaftlicher Gebäude wird gerne als Rechtfertigung für zweigeschossige Bauweisen auch im ländli-



chen Bereich genommen. So entstehen, wie auch in Kisdorf vorhanden, undifferenzierte städtebauliche Gemengelagen.

Im Plangebiet sollen nach Aussagen zum Baugrund aus dem Grünordnungsplan stark sandiger und sandiger Lehm anstehen. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserstände die Kellergeschosse nicht erreichen.

Das Gelände fällt geodätisch von Süden (ca. 46 m ü. NN.) nach Norden (ca. 40 m ü. NN.) um ca. 6 m ab. Dieser Höhenunterschied ist insbesondere für die Entwässerungsrichtung Ausschlag gebend.

### **1.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

#### Regionalplan:

Der Gemeinde Kisdorf wird gemäß 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I im Verdichtungsraum Hamburg auf der Entwicklungsachse Kaltenkirchen die Wohnfunktion zugeordnet. Die Gemeinde gehört zum Nahbereich Kaltenkirchen und soll sich wohnbaulich auf den Bereich des Achsenraumes konzentrieren. Der Kisdorferwohld soll weiterhin die Naherholungsfunktion beibehalten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 wird die aus den landesplanerischen Vorgaben resultierende Wohnbauentwicklung in westliche Richtung fortgesetzt. Im Osten stellt der Regionalplan die Abgrenzung zu den landschaftlichen Naturräumen dar.

#### Flächennutzungsplan:

Die Flächen werden im am 16.01.2003 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (Teil B) bzw. Flächen für die Landwirtschaft (Teil C) dargestellt. Im Bereich der Ausgleichsfläche (Teil C) ist gem. dem weiter unten noch erwähnten Gründordnungsplan eine Extensivierung der Flächen für die Landwirtschaft geplant.

Damit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aufgrund der BauGB- Novelle 2001 insbesondere die §§ 1a und 2a BauGB i.V. mit dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Rechtsgrundlagen bei Vorhaben im Bauplanungsrecht.

Bei einer anzurechnenden Bruttobaulandfläche von ca. 57.000 qm und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,25 nach der BauNVO wird der untere Schwellenwert von 20.000 qm (Nr. 18.7.2 der Tabelle der Anlage 1 zum UVPG) zulässiger Grundfläche nicht erreicht ( $57.000 \text{ qm} \times 0,25 = 14.250 \text{ qm}$ ), so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.



## 2. Anlass und Ziele der Planung

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes und damit weiteren Wohnraumes in der Gemeinde Kisdorf. Der Bebauungsplan Nr. 19 Ortszentrum- West grenzt östlich unmittelbar an diesen Bebauungsplan.

Durch die auch in Kisdorf stark zurück gegangene Bedeutung der Landwirtschaft hat sich ein städtebaulich- struktureller Wandel vollzogen. Zahlreiche landwirtschaftliche Betriebsgebäude, insbesondere in zentraler Ortsmitte, wurden bereits zu Wohnzwecken umgenutzt. Frei werdende Flächen in Ortsrandlage stehen einer weiteren städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung.

In der Metropolregion Hamburg wird sich die Bevölkerung gegen den Bundestrend nicht negativ entwickeln, sodass weiterhin Grundstücke für die bestehende starke Nachfrage nach Wohnbauland bereitgestellt werden müssen.

## 3. Bebauung, Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist entsprechend seiner ihm zugedachten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und soll mit in offener Bauweise errichteten eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Die in dem Text (Teil B) ausgeschlossenen Nutzungen von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen auf Gewerbegebiete bzw. Mischgebiete konzentriert werden.

Aufgrund der differenzierten Ausgangssituation und angestrebten Entwicklung im Plangebiet wurden mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes und der Bauweise voneinander abgegrenzt.

Der Bebauungsplan beschränkt die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude bei Einzelhäusern auf zwei Wohneinheiten. Für Doppelhäuser ist eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorgesehen. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Förderung von Einfamilienheimen zu unterstützen und um für ein derart strukturiertes Wohngebiet eine atypische Wohnungsdichte mit den daraus resultierenden Folgeproblemen (z.B. Stell- und Parkplatzanzahl) zu vermeiden. Die Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit in Einzelhäusern lässt den Eigentümern Freiraum für die Anpassung an sich verändernde Wohnanforderungen.

Da der Eigentümer und Betreiber der Hofstelle an der Kaltenkirchener Straße (K 97) seinen Betrieb parallel zur Realisierung des Bebauungsplanes in den nächsten Jahren einstellen will, wird die Möglichkeit zur Umnutzung der Gebäude durch die Festsetzung von maximal 6 Wohneinheiten gegeben. Da die Gebäude aufgrund ihrer Baumasse und ihrer Stellung an der K 97 das Ortsbild prägen, soll durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Akzentuierung erfolgen. Daher wird hier weiterhin eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Im gesamten Plangebiet ist eine einheitliche maximale Sockel-, Trauf- und Firsthöhe festgesetzt (Traufhöhe=Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante aufgehender Wand; Firsthöhe=oberster Abschluss der Dachhaut). Dem Bestand entsprechend ist eine Firsthöhe von maximal 9,00 m geplant.



Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhe wurden festgesetzt, um eine gleichmäßige Erscheinung des Wohngebietes und eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Festsetzung von kleinen Baufenstern in Verbindung mit maximal zulässigen Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,3 geschieht vor dem Hintergrund, die Grundstücks- und Baustruktur der Gemeinde zu erhalten.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden voraussichtlich ca. 68 Einzelhausgrundstücke sowie 9 Doppelhausgrundstücke in einer Größenordnung von ca. 620 qm bis ca. 1.180 qm entstehen.

In zentraler Lage wird eine Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 1.410 qm mit der Zeckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird es erforderlich, dass zumindest für Kleinkinder Vorsorge getroffen wird. Die Zentralität sichert kurze Wege und dient der Grünvernetzung mit den übrigen Grünflächen, die als naturnahe Parkanlagen ausgeführt werden sollen.

#### **4. Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen sowie an den vorhandenen Bauten im Umfeld des Plangebietes orientieren, damit eine harmonische Integration der Neubebauung erfolgt. Dies erfordert gestalterische Vorgaben, die gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt ermöglichen. Es geht darum, Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Somit beschränken sich die Gebäude bezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Fassadenmaterialien und Farben sowie auf Dachneigung und -eindeckung. Als Fassadenmaterialien sollen rotes, rotbraunes Sichtmauerwerk oder weißer Putz verwendet werden. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Als Dachdeckung sind Pfannen oder Dachsteine in den traditionellen Farben Rot, Rotbraun, Anthrazit und Dunkelgrün zu verwenden.

Aus den gleichen Erwägungen und um Angebote für eine entsprechende Nachfrage zu schaffen, sind Grasdächer zulässig. Hierdurch wird außerdem einem monotonen Erscheinungsbild entgegengewirkt und Spielraum für die Wünsche der Bauherren gelassen.

Die Festsetzung, dass die Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen mit frei wachsenden Hecken aus Laubgehölzen einzugrün sind, verfolgt ökologische und gestalterische Ziele.



## **5. Umweltschutz**

### **5.1 Grünordnung**

Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für die Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungswegen in bisher unbebauten Bereichen. Er bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieses Eingriffes begründet sich aus städtebaulicher Sicht in dem dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde Kisdorf und der Eignung der Flächen aufgrund der städtebaulichen Arrondierung.

Die landschaftspflegerischen Belange wurden parallel zum Bebauungsplan in einem begleitenden Grünordnungsplan behandelt. Der Grünordnungsplan wird aufgrund des § 6 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in einem separaten Planverfahren aufgestellt. Die Ergebnisse mit festsetzbarer bodenrechtlicher Relevanz sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B), mit denen vorhandene erhaltenswerte Grünbestände wie z.B. Einzelbäume gesichert und Knicks geschützt werden. Ergänzende Anpflanzungsbindungen sorgen für ein durchgrüntes Ortsbild und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und von Flora und Fauna bei.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knicks werden in zwei Kategorien unterteilt und gesondert behandelt. Die das Gebiet durchkreuzenden Knicks verbleiben in Privateigentum und werden mit Schutz- und Pflegefestsetzungen belegt. Der im Süden parallel zur Straße Achter de Höf gelegene Knick wird in das Eigentum der Gemeinde überführt, da hier eine öffentliche Widmung aufgrund der bereits vorhandenen öffentlichen Straßenfläche vertretbar ist.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt sollten die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine offene Ausführung erhalten. Des Weiteren ist es wünschenswert, dass das Oberflächen- und Dachwasser versickert wird.

Weitergehende Erläuterungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen unvermeidbarer Eingriffe auf den Kompensationsflächen werden im Grünordnungsplan behandelt.

Gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden und sind somit teilweise außerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich im Nordosten des Gemeindegebietes an der Bobek (Teile der Flurstücke 1 und 33/2 der Flur 14). Die Flächen sollen als Feldgehölze angelegt werden bzw. aus ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden.

Die Flächen wurden zwischenzeitlich von der Landgesellschaft Schleswig-Holstein erworben. Die Flächen werden zur Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen dem Erschließungsträger zur Verfügung gestellt und gehen dann in das Eigentum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein über.



## 5.2 Altlasten und Bodenverhältnisse

In der Gemeinde Kisdorf sind Altablagerungen Flächen deckend durch das Altlastenstandort-Verdachtsflächen-Kataster 2000 für den Kreis Segeberg erfasst.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Standorte von Altlasten registriert.

Im Plangebiet sind überwiegend Sande anzutreffen bei niedrigen Grundwasserständen. Kellergeschosse greifen somit nicht in den Grundwasserleiter ein.

Das Plangebiet liegt im zukünftigen Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Kaltenkirchen.

## 6. Immissionsschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 ist Lärmeinwirkungen in erster Linie resultierend aus dem Straßenverkehr der Kaltenkirchener Straße (K 97) ausgesetzt.

Die getroffenen Aussagen und Festsetzungen stellen das Ergebnis aus dem vorliegenden Immissionsschutzgutachten vom 14.05.2001 und seinen Überarbeitungen vom 21.06.2001 und 24.04.2003 zu diesem Bebauungsplan dar. Durch die Neufassung der DIN 18005-1 vom Juli 2002 ergaben sich für die Wohngebäude im Zufahrtsbereich zur Planstraße A vom Karklohweg neue Beurteilungskriterien. Diese wurden in der Überarbeitung vom 24.04.2003 berücksichtigt. Darin heißt es unter anderem, dass die Grenzwerte an den betrachteten Immissionsorten noch bei einer 8-fachen Verkehrsbelastung eingehalten werden.

Die Eingrünung des Plangebietes zur Kaltenkirchener Straße (K 97) stellt eine städtebaulich gestalterische Vorgabe der Planung dar. Diese Vorgabe wird mit der Lösung der Immissionsschutzproblematik verbunden. Geplant ist die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalles mit maximal eingeschossiger Höhe. Es wurde eine Höhe von 2,50 m gewählt.

Durch den Verkehrslärm werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts, insbesondere in den Obergeschossen überschritten.

Daher werden neben der aktiven Immissionsschutzmaßnahme, die sich mindernd auf die Erdgeschosse auswirkt, ergänzend passive Maßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV - II an den Wohngebäuden festgesetzt. Detaillierte Ausführungen sind dem Gutachten und seinen Überarbeitungen zu entnehmen.

## 7. Verkehr

### Äußere und Innere Erschließung

Die Anbindung an die Gemeinde und an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Straßen Karklohweg im Norden und der Straße Achter de Höf im Süden. Die Kaltenkirchener Straße (K 97) verläuft am westlichen Rand des Plangebietes und stellt die äußere Erschließung dar. Die Kaltenkirchener Straße (K 97) stößt südlich verlaufend auf den Kreuzungsbereich der Ulzburger Straße (L 233) mit der Henstedter Straße (K 23). Die Ulzburger Straße führt Richtung Westen zur Landesstraße 326 in Henstedt-Ulzburg und dort durch das Gewerbegebiet zur Bundesautobahn A7.



Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf dem Karklohweg wurden, um die verkehrliche Verträglichkeit der geplanten Wohneinheiten für den wohnbaulichen Bestand zu dokumentieren, im Rahmen eines Fachgutachtens mit Datum vom 17.06.2003 ermittelt und prognostiziert. Danach ist das Anbinden der Planstraße A an den Karklohweg unproblematisch. Eine alternative Anbindung direkt an die Kaltenkirchener Straße (K 97) wurde vom Fachdienst Tiefbau des Kreises Segeberg mit Schreiben vom 05.07.2002 aus Gründen der Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs abgelehnt.

Da der gesamte Abschnitt bis zur Kreuzung mit der Henstedter Straße freie Strecke umfasst, gilt hier nach § 29 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) ein Anbauverbot von 15 m ab dem Fahrbahnrand der K 97. Innerhalb dieser Zone sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

Die geplanten Straßen A, B und C sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, um den Anliegern gleichzeitig als Aufenthaltsbereiche zu dienen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt entweder über so genannte "Pfeifenstiele" oder durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle Kisdorf, Feuerwehr. Das Plangebiet beginnt etwa 120 m von der Haltestelle entfernt. Die Haltestelle wird im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) von der Linie 293 von und nach Henstedt-Ulzburg mit Anschluss an das HVV-Schnellbahnnetz (AKN) bedient. Darüber hinaus bestehen Busverbindungen des HVV nach Bad Segeberg, Kaltenkirchen und Norderstedt-Mitte.

#### Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungs- und Anzeigeverfahren gem. dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 in seiner aktuellen Fassung nachzuweisen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenquerschnitten und an den Wendeanlagen vorgesehen. Die Flächen wurden nicht im Einzelnen festgesetzt, da erst im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung die Standorte festgelegt werden können.

#### Fuß- und Radwegeverbindungen

Bestehende und geplante Fußwege sollen kurze Wegebeziehungen zwischen den Teilgebieten und in die Umgebung des Plangebietes herstellen. Von Bedeutung ist insbesondere die Verbindung Achter de Höf/ Karklohweg, da hierdurch die Verbindung zur Tennisanlage unabhängig von der Kaltenkirchener Straße (K 97) erfolgen kann. In westliche Richtung verlaufende Wegebeziehungen sind ebenfalls geplant, können jedoch nur bis an die östliche Plangeltungsgrenze herangeführt werden. Der weitere Verlauf wird bei Planerfordernis von den angrenzenden Grundstücken aus vorgenommen.



## 8. Städtebauliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,4 ha. Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

	<b>Flä- che in ha</b>	<b>Wohneinhei- ten Wegepl.</b>	<b>EW</b>
<b>Wohngebiete</b>	6,3	108	216
<b>Verkehrs- u. Ver- sorgungsflächen</b>	1,1		
<b>Grünflächen</b>	1,1		
<b>Gesamt</b>	<b>8,5</b>	<b>108</b>	<b>216</b>

Wegepl. = geplante Wohneinheiten (entspricht den hinzugewonnenen Wohneinheiten)

Die Berechnung der geplanten Wohneinheiten erfolgt unter der Annahme, dass in ca. 25% der Einzelhäuser eine 2. Wohneinheit entsteht.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohneinheiten mit 2,0 Personen wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes Wohnraum für ca. 236 zusätzliche Einwohner geschaffen (Rechengang stellt Näherung dar).

## 9. Ver- und Entsorgung

### 9.1 Versorgung

#### 9.1.1 Wasser

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Kisdorf und somit auch die des Plangebietes soll durch den Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf erfolgen. Die Versorgung des Eigenbetriebes erfolgt über einen Übergabepunkt in der Gemeinde Kisdorf mit max. 30 l/s aus dem Netz des Zweckverbandes Wasserversorgung. Im Geh- und Radweg entlang der K 97 (Kaltenkirchener Straße), östliche Seite, befindet sich eine Transportleitung DN 300 des Zweckverbandes. Diese Leitung darf weder überplant noch überbaut werden. Änderungen bezüglich der Deckung bzw. des Schutzstreifens sind mit dem Zweckverband Wasserversorgung abzustimmen.

Laut öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 08.12.1998 hatte die Gemeinde Kisdorf die Wasserversorgung eines 80 m tiefen Streifens entlang der Kaltenkirchener Straße (K 97) dem Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg übertragen. Diese vertragliche Vereinbarung wurde im Zuge der kürzlich getroffenen Neuregelung der Wasserversorgung für die Ortslage von Kisdorf aufgehoben, so dass die Hofstelle und das Einfamilienhaus an der Kaltenkirchener Straße (K 97) zukünftig auch über den Eigenbetrieb Wasserversorgung Amt Kisdorf versorgt werden.



Die durch die Umstellung der Wasserversorgung erforderlich gewordenen Versorgungstrassen werden in den dortigen öffentlichen Grünflächen vorgesehen bzw. auf Privatgrund öffentlich-rechtlich durch Baulasten oder durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Eigenbetriebes Wasserversorgung Amt Kisdorf sichergestellt.

### **9.1.2 Strom**

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Auf dem Flurstück 35/14 ist an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Kaltenkirchener Straße (K 97) ein Standort für eine Transformatorenstation mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

### **9.1.3 Gas**

Eine Gasversorgung ist aus den vorhandenen Leitungen möglich. Im Karklohweg und der Straße Achter de Höf befinden sich Hoch- und Niederdruckleitungen der E.ON Hanse AG. Die Leitungen sind vor Entwidmung gesichert. Die genaue Lage der Leitungen wird bei Bedarf erfragt. Bei Baubeginn sind diese durch Aufgrabungen zu ermitteln. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und nicht bepflanzt werden.

### **9.1.4 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom AG hat Überlegungen angestellt, aus Kostengründen Leitungen des Festnetzes zukünftig in Neubaugebieten nur noch oberirdisch zu verlegen. In der Gemeinde Kisdorf wurden in den vergangenen Jahrzehnten sowohl alte als auch neue Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch verlegt. Zur Wahrung des Ortsbildes sieht die Gemeinde es als dringend erforderlich an, eine oberirdische Verlegung auszuschließen. Daher wurde eine entsprechende Festsetzung im Text B unter 6. aufgenommen.

### **9.1.5 Feuerlöschwasser**

Um eine Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt-W 405 mit 48 cbm/h zu gewährleisten, ist eine ausreichende Dimensionierung des Leitungsnetzes sowie der Übergabestelle aus dem Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung notwendig.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO) § 5 Abs. 4 und der DIN 14090 genügen.

## **9.2 Entsorgung**

### **9.2.1 Schmutzwasser**

Die Grundstücke werden an das vorhandene zentrale Entwässerungsnetz der Gemeinde Kisdorf angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über die Stadtentwässerung der Stadt Kaltenkirchen und die Neben- und Hauptsammler des AZV der Großkläranlage Hetlingen zugeführt.

### **9.2.2 Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll entsprechend dem planerischen Gebot zum sparsamen Umgang mit dem Wasser und dem Gebot, möglichst viel Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu halten, dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Die Weiterverwendung als Brauchwasser (z.B. für WC-Spülungen oder



Waschmaschine) ist ebenfalls möglich und wegen der Einsparungseffekte von Trinkwasser besonders erwünscht.

Auf den Grundstücken ist eine Muldenversickerung einer Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächen sind ausschließlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsmaterialien sollte aus Gründen der Reduzierung des Schadstoffeintrages in das Regenwasser auf das bautechnisch erforderliche Maß beschränkt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des zukünftigen Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Kaltenkichen bedarf das Versickern einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Da aber ein vollständiger Verbleib des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich sein wird, ist planerisch ein Regenrückhaltebecken auf einer ca. 2.540 qm großen Grünfläche im Nordosten des Bauungsplangebietes vorgesehen. Dort wird das zwischengespeicherte Oberflächenwasser zukünftig in einen am östlichen Geltungsbereich verlaufenden und in Richtung Norden ableitenden Vorfluter eingeleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird auch Oberflächenwasser aus anderen Gemeindeteilen aufnehmen.

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist als Grünfläche festgesetzt, da es naturnah gestaltet werden soll (siehe Ausführungen im Grünordnungsplan). Der Platzbedarf um das Becken wurde dazu mit dem Landschaftsplaner abgestimmt.

### **9.2.3 Abfall**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

Die erforderlichen Behälter für die Entsorgung der verschiedenen Abfallsorten werden in der Ausführungsplanung an geeigneter und sinnvoller Stelle platziert.

Für die mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossenen Grundstücke sind die Müllgefäße am Tag der Abfuhr an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.



## **10. Bodenordnung und Kosten**

Die Flächen, die in das Eigentum der Gemeinde übergehen sollen, werden von der Gemeinde Kisdorf per Vertrag von den Erschließungsträgern übernommen. Dafür notwendige Boden ordnende Maßnahmen obliegen den privaten Erschließungsgesellschaften.

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Kisdorf keine Kosten. Zwischen der Gemeinde Kisdorf und den Erschließungsträgern werden ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB und ein Erschließungsvertrag nach § 124 ff. BauGB geschlossen.

Die Gesamtkosten der Erschließung werden sich voraussichtlich auf ca. netto € 2.600.000,00 belaufen.

Kisdorf, .....

**Der Bürgermeister**