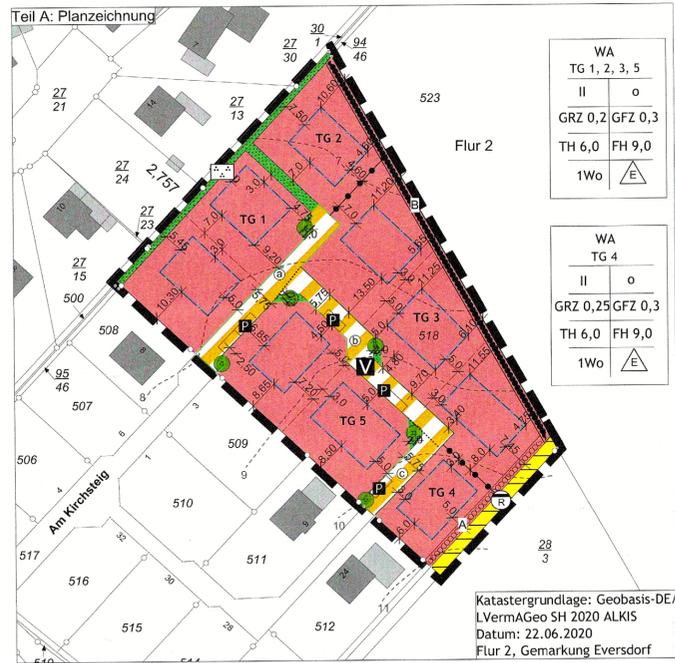


Bebauungsplan Nr. 4a - Gemeinde Kaaks

Satzung der Gemeinde Kaaks über den B-Plan Nr. 4a für das Gebiet nördlich der Siedlung "Am Kirchsteig" und Flurstück 28/3 der Flur 2 (Gemarkung Eversdorf), südöstlich der Siedlung "Neuer Kamp", westlich Flurstück 523 der Flur 2 (Gemarkung Eversdorf), Ortsteil Eversdorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 sowie § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.04.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4a für das Gebiet nördlich der Siedlung "Am Kirchsteig" und Flurstück 28/3 der Flur 2 (Gemarkung Eversdorf), südöstlich der Siedlung "Neuer Kamp", westlich Flurstück 523 der Flur 2 (Gemarkung Eversdorf), Ortsteil Eversdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Katastergrundlage: Geobasis-DE/LVermAgeo SH 2020 ALKIS
Datum: 22.06.2020
Flur 2, Gemarkung Eversdorf

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl (§§ 16,17, 19 BauNVO)

GFZ 0,30 max. zulässige Geschossfläche in qm (§§ 16,17, 20 BauNVO)

II max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16,20 BauNVO)

TH 6,0 max. zulässige Traufhöhe in Metern (§ 18 BauNVO)

FH 9,0 maximal zulässige Firsthöhe in Metern (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

o offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig (Abs. 22, Abs. 2 BauNVO)

ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1 Wo maximale Anzahl der Wohnungen im Wohngebäude

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

P Parkstände innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

— Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

R Flächen für die Beseitigung von Abwasser Regenwasser-Rückhaltezone

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o öfftl. Grünflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1. Nr. 25a BauGB)

A Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

B Fläche mit Erhalt und Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- in Aussicht genommene Grundstücksteilung

536 Flurstücksnummer

--- Höhenlinien mit Höhenangaben in Metern über NN

TG 1 Teilgebiet (z.B. 1)

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

⊙ Abgrenzung unterschiedlicher Straßenabschnitte

5,75 Maßangaben in Metern

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig.
- können nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

2.2 Angaben zu Höhenentwicklungen baulicher Anlagen sind bezogen auf die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes. Dabei werden den Grundstücken in den jeweiligen Teilgebieten folgende Verkehrsflächen zur Ermittlung des Bezugspunktes zugeordnet:

Teilgebiet: Verkehrsfläche:

TG 1, 2 a

TG 3 und TG 5 b

TG 4 c

2.3 als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt von Außenkante Gebäudeaußenwand und Außenkante Dachhaut

2.4 als Firsthöhe gilt die obere Abschlusskante des Gebäudes

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Es ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3.2 Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung zugelassen werden, wenn sie der Hauptwohnung in der Fläche untergeordnet ist.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19, Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden -

Teilgebiet: um bis zu:

TG 4 80 vom Hundert

TG 1 bis 3, TG 5 100 vom Hundert

5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr (§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Anzahl der Stellplätze:

Es sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

5.2 Abstand zu Verkehrsflächen:

5.2.1 Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen vorderen Abstand von mindestens 3,00 m oder einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein vorderer Abstand von mindestens 3m und ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.2.2 Stellplätze müssen einen vorderen oder einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein vorderer Abstand von mindestens 1,50 m und ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.3 Abstand zu Anpflanzungen:

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze müssen in den - TG 2 und 3 einen Abstand von mindestens 2,00 m zu festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) - TG 3 und 4 einen Abstand von mindestens 2,00 m zu festgesetzten Flächen für Anpflanzungen einhalten.

6. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - dürfen nicht über die straßenzugewandte(n) Fassade(n) des Hauptgebäudes vorspringen.

- müssen in den TG 2 und TG 3 einen Abstand von mindestens 2,00 m zu festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß)

- müssen in den TG 3 und TG 4 einen Abstand von mindestens 2,00 m zu festgesetzten Flächen für Anpflanzungen einhalten.

7. Höhenentwicklung und Längenbeschränkung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

7.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen dürfen eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

7.2 Soweit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken unterschreiten, darf eine mittlere Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschritten werden.

7.3 Für die Höhenentwicklung der unter 7.1 und 7.2 genannten baulichen Anlagen gilt Pkt. 2.2 entsprechend.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken dürfen bis maximal 20 cm von der mittleren Höhe der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes abweichen (siehe Nr. Pkt. 2.2).

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

9.1 Gestaltung der Hauptbaukörper

9.1.1 Außenwände

- Verblendmauerwerk oder Putz

- Wintergärten, Giebeldreiecke, Terrassenüberdachungen und bis zu 15% der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

9.1.2 Dächer:

Dachneigung: mindestens 25°

Dacheindeckung: - Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten, jeweils in einheitlicher Farbgebung rot, braun, anthrazit bis schwarz oder grün sowie extensive Dachbegrünung durch selbstregenerierende Bepflanzung

- Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und andere untergeordnete Bauteile kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Dachaufbauten: Gauben sind nur in der ersten Geschossebene oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen: - Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

- auf dem Grundstück installierte Energiegewinnungsanlagen dürfen nicht über die straßenzugewandte(n) Fassade(n) des Hauptgebäudes vorspringen.

9.2 Gestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

Außenwände: - Verblendmauerwerk, Putz, Holz oder Glas

9.3. Einfriedigungen

9.3.1 Soweit die privaten Grundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Hecken und andere Anpflanzungen begrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,40 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht unterschritten werden.

9.3.2 Soweit die privaten Grundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Erdwälle, Trockenwälle (Friesenwälle), Zäune, Gitter oder Mauern begrenzt werden, ist ein Abstand von mindestens 0,40 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

9.3.3 Als Einfriedigung auf Aufschüttungen entlang der Grenze zum jeweils tiefer gelegenen benachbarten Grundstück ist nur Heckenpflanzung bis maximal 80 cm Höhe zulässig.

9.4 Gestaltung von Vorgärten

9.4.1 Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind im Vorgarten unzulässig. Vorgärten sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wege, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

9.4.2 Vorgarten bezeichnet den Bereich zwischen vorderer Gebäudefluchtlinie eines Grundstücks und öffentlicher Verkehrsfläche. Liegt ein Grundstück an zwei Verkehrsflächen (z.B. Eckgrundstück), so gilt der Bereich zwischen vorderer und seitlicher Gebäudefluchtlinie und öffentlicher Verkehrsfläche als Vorgarten.

10. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Die festgesetzten Bäume sind als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm - gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche - anzupflanzen.

10.2 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wasser-durchlässige und unbefestigte Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm auszubilden.

11. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der festgesetzten Fläche "A" zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Strauch- bzw. Baumarten auf einem Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mindestens 0,60 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen. Eine gärtnerische Überprägung des Walles ist nicht zulässig.

12. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12.1 In der festgesetzten Fläche "B" zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Knickvegetation zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Abgängige Bepflanzung ist in gleicher Gehölzart zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine gärtnerische Überprägung des Knickes ist nicht zulässig.

13. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Norddeutschen Rundschau am 16.08.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2020 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 21.10.2020 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2020 bis 11.01.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 23.11.2020 durch Veröffentlichung in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter: https://www.amt-itzehoe-land.de/bauleitplanung/Aktuelle/Beteiligungsverfahren_zusatzlich_ins_Internet_eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am 27.04.2021 nach § 2 BauGB am 30.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hehne den 27.07.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Hehne den 27.07.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfache) Bestätigung billigt.

Hehne den 27.07.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Hehne den 27.07.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die STEIR bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen 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 06.08.2021 in Kraft getreten.

Hehne den 06.08.2021
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Hinweise

Gehölzvorschläge zu Teil B/Textliche Festsetzungen

Zu Pkt 10: Geeignete Straßenbäume sind insbesondere: Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Gemeine Traubenkirsche
Zu Pkt 11 und 12: Geeignete Gehölze sind insbesondere: Hasel, Hainbuche, Schlehdorn, Feldahorn, Gemeiner Schneeball.
Für weitere geeignete Gehölze wird auf Anhang C "Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks - Schlehen-Hasel-Knicks" des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (V 534-531.04) "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" in der Fassung vom 20. Januar 2017 verwiesen. Für die Pflege von Knicks gilt der genannte Erlass entsprechend.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gern. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Materialien von Außenwänden für Hauptgebäude gemäß der Ziffern 9.1.1., Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Energiegewinnungsanlagen gemäß Ziffern 9.1.2., Material für Nebenanlagen gemäß Ziffer 9.2., Abstände und Zulässigkeit von Einfriedigungen gemäß Ziffern 9.3.1 bis 9.3.3. sowie Gestaltung von Vorgärten gemäß Ziffern 9.4.1 und 9.4.2. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
5	redaktionelle Anpassungen	21.04.21	Mx
4	redaktionelle Anpassungen	12.03.21	Mx
3	Überarbeitung Pkt. 5.1	22.10.20	Mx
2	9.3.3 Einfriedigung	09.10.20	Mx
1	redakt. Überarbeitung: 3.2, 5.1, 9.1.1, 9.1.2, 9.3	05.10.20	Mx

Projekt B-Plan Nr. 4a, Gemeinde Kaaks	
Auftraggeber Gemeinde Kaaks, über: Amt Itzehoe-Land, Margarete-Steff-Weg 3, 25524 Itzehoe	
Vorhabenträger	Projektnummer 19-23
	Planummer 1923-BP-01-01
Plan	Bebauungsplan
Planverfasser	Datum gepr. 22.04.2021 Datum gez. 09.07.2020
	Gez. Marxen
	Maßstab 1 : 1.000
Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de	