

SATZUNG DER GEMEINDE KAAKS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Gebiet im Ortsteil Eversdorf, südlich der Bebauung an der Straße Neuer Kamp und östlich der Alten Landstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.07.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, Gebiet im Ortsteil Eversdorf, südlich der Bebauung an der Straße Neuer Kamp und östlich der Alten Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geltenden Fassung.

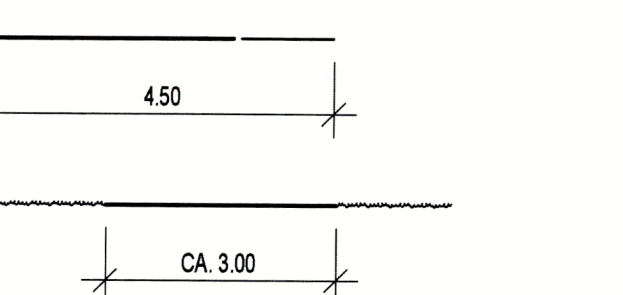
Gemarkung Eversdorf Flur 2



PROFILE DER VERKEHRSFLÄCHEN M. 1:100

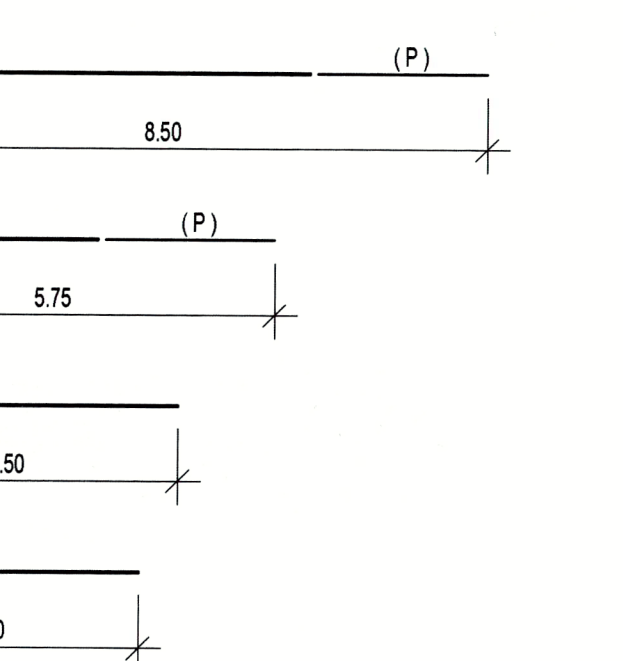
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Oberflächen - Schwarzdecke, Pflaster



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Oberflächen - Pflaster



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GRZ = 0,20 § 16, 17 und 19 BauNVO
- GFZ = 0,30 § 16, 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - § 23 BauNVO
- Parkstände innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bedarfsumfahrt - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Flächen für die Abwasserbeseitigung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Fläche für die Beseitigung von Abwasser - Regenwasser-Rückhaltezone - § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Grünflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche - Grünzone - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Sonstige Festsetzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FESTSETZUNGEN

Knick § 21 LandesnaturschutzG SH

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Fortfallende Flurstücksgrenze
- In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke
- Flurstücksbezeichnung, z. B. 28/1
- Zugehörigkeitshaken für Flurstücksteile
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Künftig fortfallender Knickabschnitt
- Höhenlinie mit Höhenangabe über NN, z. B. 8 m
- Sichtdreieck mit Angabe der Bezugslängen, z. B. 3 m und 30 m
- Bezeichnung einer Verkehrsfläche, z. B. „A“
- Bezeichnung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, z. B. „c“
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z. B. „1“

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO § 4 BauNVO

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.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Vervollständigung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auf jedem in Aussicht genommenen Grundstück ist ein Wohngebäude mit max. 1 Wohnung allgemein zulässig.

Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung, die mit der Hauptwohnung unmittelbar verbunden und ihr gegenüber von untergeordneter Bedeutung ist, zugelassen werden.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

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 - um bis zu:

1 bis 3% 80 vom Hundert

4 bis 11% 100 vom Hundert

5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

5.1. Erforderliche Anzahl

Für Wohnungen ist je angefangene 80 qm Wohnfläche einer Wohnung mindestens ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz zu erstellen.

5.2. Abstand zu Verkehrsflächen

Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mind. 3,00 m und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m sowie Stellplätze einen vorderen und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

5.3. Abstand zu Knicks

Garagen, überdeckte Stellplätze und Stellplätze müssen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „8 bis 11“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) sowie auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „7 bis 8“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von den festgesetzten Anpflanzungen einhalten.

6. Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „8 bis 11“ einen Abstand von mindestens 2,00 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knickfuß) sowie auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „7 bis 8“ einen Abstand von mindestens 2,00 m zu den festgesetzten Anpflanzungen einhalten.

7. Höhe baulicher Anlagen

7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die Gebäude dürfen eine max. Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von 6,00 m und eine Gesamthöhe von 9,00 m, bezogen auf die mittlere fertige Krone der nachstehend angegebenen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten -

auf in Aussicht genommenem Grundstück:

„1“ Höhenbezug auf Verkehrsfläche „c“

„2 bis 5“ Verkehrsfläche „d“

„6 bis 7“ Verkehrsfläche „f“

„8 bis 11“ Verkehrsfläche „e“

7.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Soweit Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken unterschreiten, darf eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstückes, nicht überschritten werden.

8. Gestaltung baulicher Anlagen

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

Verblendenmauerwerk oder Putz.

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

8.1.2. Dächer:

Dachneigung - mindestens 25°.

Dacheindeckung - Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementplatten, jeweils in den Farben rot, braun, anthrazit bis schwarz oder grün, sowie extensive Dachbegrünung durch selbstregenerierende Bepflanzung.

Für Wintergärten 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.

8.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

8.2.1. Außenwände:

Verblendenmauerwerk, Putz, Holz oder Glas.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „8 bis 11“ die Bereiche der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knicksaum auszubilden.

Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren und Abgraben sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. (Verbot der Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen - siehe Text, Abschnitte „5.3.“ und „6.“).

10. Anpflanzen von Bäumen

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

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind wasserdurchlässige und unbefestigte Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm auszubilden.

11. Anpflanzungen

Die im südöstlichen Bereich der in Aussicht genommenen Grundstücke „7 bis 8“ angrenzend an die Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Anpflanzungen sind auf einem Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,60 m anzulegen und mit einheimischen Strauch- bzw. Gehölzarten zu bepflanzen und zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

Die im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras oder Magerrasen auszubilden.

12. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

13. Einfriedigungen

Soweit Grundstücke zu den angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Hecken und andere Anpflanzungen begrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,30 m zur Verkehrsfläche nicht unterschritten werden.

Soweit Grundstücke zu den angrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Erdwälle, Trockenwälle - Friesenwälle - Zäune, Gitter oder Mauern begrenzt werden, ist ein Abstand von mind. 0,30 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

14. Führung von Versorgungsleitungen

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Außerhalb des Plangebietes ist auf dem Flurstück 18/2 der Flur 5 der Gemarkung KaaKS mind. 82,5 m Knick als Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,75 m und max. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 3,00 m Breite und in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten, wobei abgängige Bepflanzungen zu ersetzen sind sowie auf dem Flurstück 34/8 der Flur 5 der Gemarkung KaaKS eine Fläche in einer Größe von mind. 2.836 qm der ungestörten Sukzession zu überlassen.

Die Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 11“, der Verbreiterung bzw. Ausbildung der Verkehrsflächen „A“ und „c“ bis „g“ und den Flächen für die Beseitigung von Abwasser zugeordnet.

Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 28.11.2002.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.01.2003.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Anschriften vom 11.12.2009.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.01.2010.

Entscheidung über die Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.11.2011; Mitteilung der Ergebnisse am 01.02.2012.

Beschluss der Gemeindevertretung über den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung am 15.11.2011.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Anschriften vom 01.02.2012.

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu am 01.02.2012.

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung am 01.02.2012.

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu vom 10.02.2012 bis 12.03.2012.

Entscheidung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Gemeindevertretung am 19.06.2012; Mitteilung der Ergebnisse am 22.06.2012.

KaaKS, den 01. Aug. 2012

Gemeinde KaaKS - Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.04.2012 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 28.04.2012 in Kraft getreten.

KaaKS, den 28.04.2012

Gemeinde KaaKS - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 07.02.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 29.06.2012

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGS- DIENST, BERGHEIMTIER

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.06.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.06.2012 gebilligt.

KaaKS, den 01. Aug. 2012

Gemeinde KaaKS - Der Bürgermeister -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzumachen.

KaaKS, den 01. Aug. 2012

Gemeinde KaaKS - Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.04.2012 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 28.04.2012 in Kraft getreten.

KaaKS, den 28.04.2012

Gemeinde KaaKS - Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 07.02.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 29.06.2012

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGS- DIENST, BERGHEIMTIER