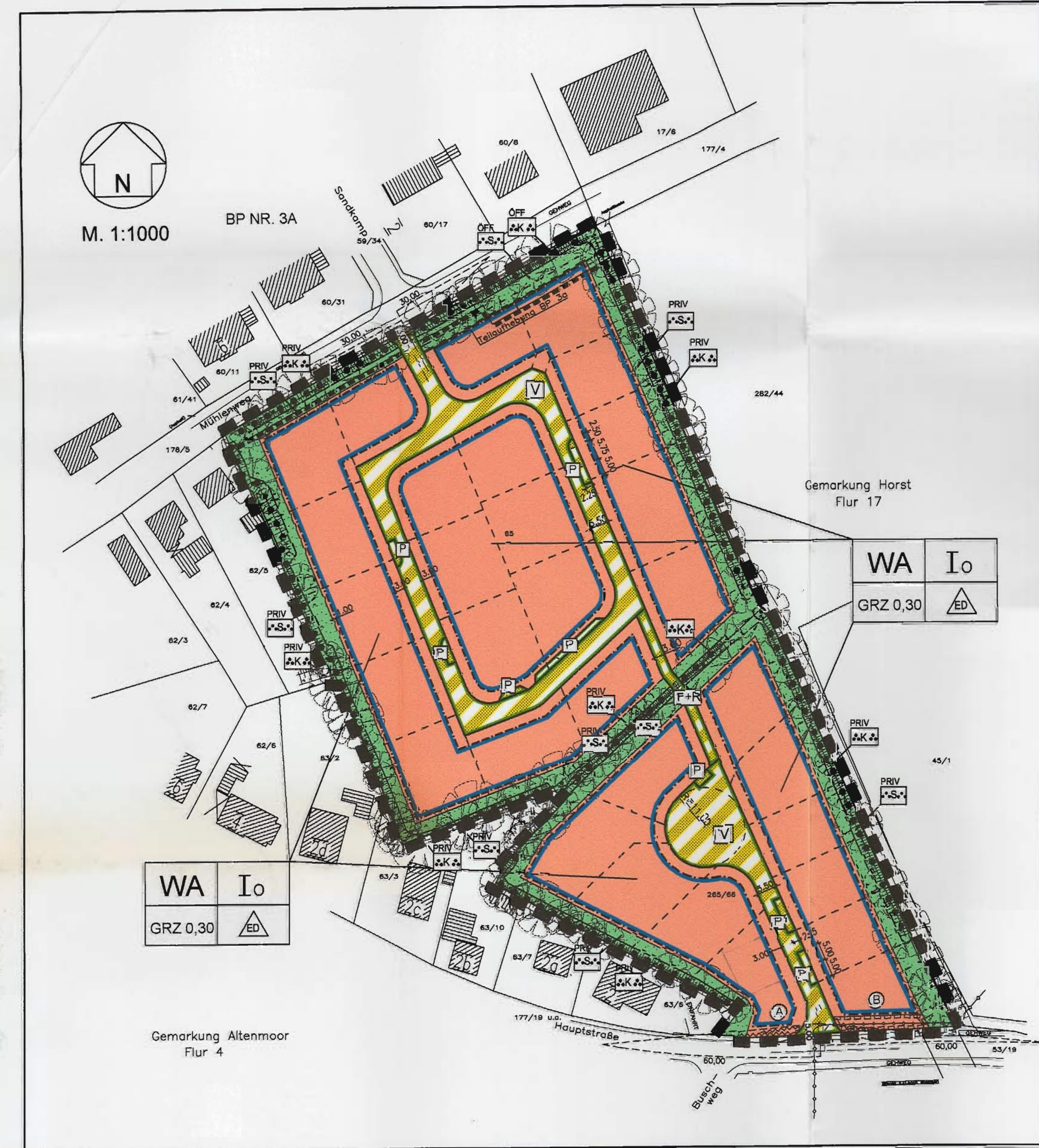


SATZUNG DER GEMEINDE KIEBITZREIHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HEIDEKAMP" UND TEILAUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 A FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MÜHLENWEG UND HAUPTSTRASSE

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) 1990.	
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	GRZ 0,30 Maximale Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	o offene Bauweise ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V verkehrsberuhigter Bereich P Parkplatz Fuß- und Radweg
Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	— unterirdische Druckrohrleitung
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	PRIV private Grünfläche OFF öffentliche Grünfläche KSn Knickschutzstreifen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 10 § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des Teilaufhebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 a § 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des AZV § 16 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene bauliche Anlage
	Fortfallende bauliche Anlage
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Bemaßung in Metern
	Geplante Grundstücksgrenze
	Sichtdreieck
	Standort Rigole
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Nr. 4 BauGB	
	Knick

TEIL B : TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Allgemeine Wohngebiete**
Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)**
Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)**
Bei allen Gebäuden wird die Oberkante des Sockels mit maximal 0,40 m und die Firsthöhe mit maximal 9,50 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom First bis zur Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
Die Wandhöhe wird mit maximal 4,00 m festgesetzt. Sie ist die Höhe der Außenwand des Gebäudes zwischen der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (siehe auch Definition §6 Abs 4 LBO S-H).
 - zulässige Grundfläche (§ 19 Abs.4 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 um bis zu 50% überschritten werden.
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
 - Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**
Beim Bau von Einfamilienhäusern ist je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig. Beim Bau von Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Zufahrt von 3,50 m Breite zulässig.
 - Öffentliche Parkplätze (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
In der Straßenverkehrsfläche sind im Bereich des Ringes 9 öffentliche Parkplätze und im Stich 5 öffentliche Parkplätze vorzusehen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Auf dem Grundstück an der Hauptstraße östlich des neuen Erschließungstisches befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein ca. 4,50 m breiter Streifen, der mit einem Leitungsrecht zugunsten des AZV belegt ist. Da in diesem Bereich eine Druckrohrleitung liegt, ist dieser Bereich von Bebauung und Bepflanzung mit herabreichenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die Bauausführungen auf den beiden Grundstücken (A + B), die direkt an die KK 34 grenzen, müssen für die westlichen, südlichen und östlichen Fassadenseiten die folgenden resultierenden bewerteten Schalldämmmaße $R_{w, res}$ nach DIN 4109 als 1 Mindestmaß einhalten:
 - Süd- und Westseite Parzelle B: 40 dB.
 - Sonstige Fassadenseiten: 35 dB.
Dieses Maß ist von der Gesamtheit der Außenhautelemente (Wände, Fenster, Türen, Dachschrägen) von Aufenthaltsräumen einzuhalten. Für Schlafräume ist eine entsprechende schalldämmte Belüftungseinrichtung zu integrieren.

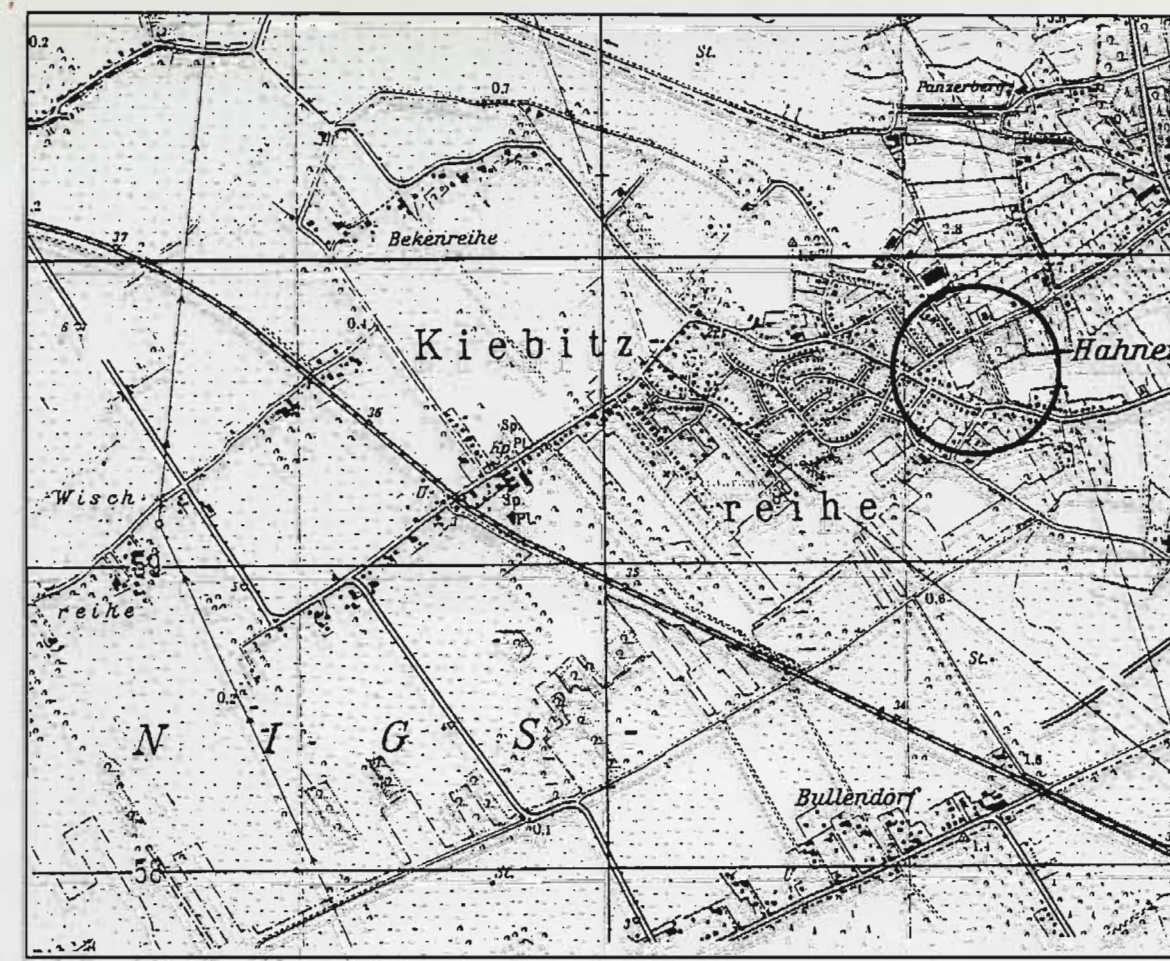
II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- Gebäude**
 - Dächer**
Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° - 55° zulässig. Als Dachdeckung sind nur Ziegel und Betondachsteine mit roter bis brauner, rotbrauner oder anthrazitfarbiger und begrünte Dächer zulässig. Nur in Verbindung mit Solaranlagen sind Ziegel in dunkelblauer Farbgebung zulässig. Solaranlagen sind allgemein zulässig.
 - Fassaden**
Für die Außenwände der Hauptgebäude sind nur Mauerwerk, Putz oder Holzverschalungen zulässig. Garagen und Nebengebäude haben sich in Material und Formgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Doppelhäuser**
Innerhalb eines Doppelhauses sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachformen einheitlich auszuführen.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubgehölzpflanzungen, auch in Verbindung mit einem Zaun, bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Auf den Grundstücken an der Hauptstraße ist nur eine Höhe von 0,70 m zulässig, um Sichtbehinderungen bei der Zufahrt zu vermeiden.
Einfriedigungen entlang von Knicks müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m vom Knickwallfuß aufweisen. Zäune innerhalb des Knicks sind nicht zulässig.
 - Befestigte Flächen**
Stellplätze, Zufahrten und Wege auf privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bituminöse Stoffe sind zur Befestigung unzulässig.
- Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)**
Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Neu- und Ergänzungspflanzungen in dem Bereich sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Grundstückseitig sind 3 m breite Knickschutzstreifen vorzusehen, die zu pflegen und zu erhalten sind. Die Knickschutzstreifen sind außerdem von jeglicher Bebauung frei zu halten.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Auf privaten Grundstücksflächen
Je Grundstück ist straßenseitig ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind zu ersetzen. Nadelbäume sind straßenseitig nicht zulässig.
Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit Nadelgehölzen darf nicht mehr als 30% des Gesamtanteils an Gehölzen auf dem Grundstück betragen.
Hinweis:
Eine Artenauswahlhilfe für geeignete Bäume ist dem GOP zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Elmshorner Nachrichten am 05.03.2002.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 13.03.2002 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2003 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 24.03.2003 bis zum 23.04.2003 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch 14.00 - 16.00 Uhr und Donnerstag 14.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung 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 14.03.2003 in den Elmshorner Nachrichten bekannt gemacht.
 - Der katastermäßige Bestandsplan § 22 Abs. 2 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden öffentlich besichtigt.
Elmshorn, Belsen, d. 25. 8. 2003
öffentl. best. Vermessungsamt
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.2003/02.06.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.06.2003 als Satzung beschlossen und zur Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.06.2003 öffentlich 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist in Kraft getreten.
Kiebitzreihe am 02.06.2003

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H., S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.06.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Heidekamp" und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 a der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet zwischen Mühlenweg und Hauptstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE KIEBITZREIHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "HEIDEKAMP" UND TEILAUFLÖSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 A FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN MÜHLENWEG UND HAUPTSTRASSE