

# SATZUNG DER GEMEINDE KIEBITZREIHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BIRKENWEG UND SANDKAMP

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG	
I. Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 11 § 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des Teilaufhebungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 § 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
	eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,6	Geschäftszahl <i>GRZ 0,6</i> § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. WH max. = 7,0 m	Höchstzulässige Wandhöhe bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise § 22 Abs. 1 BauNVO
	Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Öffentliche Grünanlage
	private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen Private Grünanlage
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserfläche für die Regelung des Wasserabflusses
	Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
	Sonstige Planzeichen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstückseinteilung
	Bemaßung in m

## TEIL B: TEXT

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und eine Fläche von 200 qm pro Grundstückseinheit nicht überschreiten

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vernügnungsstätten
- weitere verkehrsintensive Betriebe, die auf größeren Zulieferverkehr angewiesen sind.

**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2, § 1 Abs. 4 Nr. 2, § 11 Abs. 4 Nr. 2 und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und eine Fläche von 200 qm pro Grundstückseinheit nicht überschreiten

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vernügnungsstätten
- weitere verkehrsintensive Betriebe, die auf größeren Zulieferverkehr angewiesen sind.

**1.3 Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)**

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig.

Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn sie

- eine Größe von 200 qm Geschossfläche nicht überschreiten,
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und dem Hauptbetrieb in Baumasse und Fläche untergeordnet ist.

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

**2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet darf eine maximale Wandhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m nicht überschritten werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf eine maximale Wandhöhe von 5,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m nicht überschritten werden.

Die Höhen werden gemessen vom First bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Definition siehe § 6 (4) LBO S-H) des Gebäudes bis zur Höhe der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

**2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie durch die Grundfläche von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht zulässig.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**3.1 Abweichende Bauweise**

Im Gewerbegebiet sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gemäß LBO sind einzuhalten.

**II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8a NatSchG)**

**1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Der am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte 5 m breite Knickschutzstreifen ist mit Extensivrasen zu begrünen und von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

**1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.1 Auf den mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen am südlichen Plangebietsrand sind 2- bis 3-reihige Hecken entsprechend den Vorgaben des GOP anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

1.2 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm neu zu pflanzen.

1.3 Bäume im Straßenraum sind in einheitlicher Art und Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Baumscheiben im Straßenraum sind mindestens 6 m<sup>2</sup> groß herzustellen.

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

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen. Auf mindestens 1/3 der Fläche sind großflächige gliedernde Feldgehölzpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Die Ausgleichsfläche ist mit einem Wildverbisschutzzaun zu sichern. Evtl. auf der Fläche vorhandene Drainagen sind zu unterbrechen bzw. abzuklemmen.

**III. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

**1. Fassaden**

Im Gewerbegebiet sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 50 m sind, spätestens nach 25 m durch

- einen Materialwechsel,
- einen Außenwandversprung von mindestens 2,0 m oder
- eine Fassadenbegrünung mit Rankgerüst und mindestens einer Kletterpflanze pro Meter jeweils über die gesamte Wandhöhe zu gliedern.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

**3. Einfriedungen**

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Tageszeitung Elmshorner Nachrichten und Norddeutsche Rundschau am 02.07.2004.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.11.2004 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2004 und am 20.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.2005 bis 21.03.2005 während folgender Zeiten: Montag-Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, Montag - Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr, sowie 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 09.02.2005 in der Tageszeitung Elmshorner Nachrichten und Norddeutsche Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

6. Der katastermäßige Bestand am 18.08.05, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 31.08.05

öffentl. bestell. Vermessungsg.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgerechneten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2005 bis 03.08.2005 während folgender Zeiten: Montag-Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, Montag - Mittwoch 14.00 – 18.00 Uhr und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr, sowie nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.07.2005 in der Tageszeitung Elmshorner Nachrichten und Norddeutsche Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kiebitzreihe, den 15.08.2005

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und zur Kenntnis zu machen.

Kiebitzreihe, den 18.08.2005

11. 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 20.06.2005 / 15.08.2005 ortsüblich 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, Einspruchsansprüche 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 22.08.2005 in Kraft getreten.

Kiebitzreihe, den 23.08.2005

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan 11 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet zwischen Birkenweg und Sandkamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE KIEBITZREIHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 UND DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BIRKENWEG UND SANDKAMP