

# Satzung der Gemeinde Kiebitzreihe über den Bebauungsplan Nr. 12

Aufgrund des § 10 sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.11.2011 folgende Satzung über den B-Plan Nummer 12 für das Gebiet südwestlich der Gemeindestraße "Kuhdamm", zwischen dem Grundstück Kuhdamm 3 und der Verlängerung der Nordwestgrenze des Grundstücks Kuhdamm 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 21.01.2009 erfolgt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.11.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.03.2010 durchgeführt.
  - Die Gemeindevertretung hat am 26.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr.12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2010 bis einschließlich 05.08.2010, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.06.2010 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Horst, den 31. JULI 2013  
Bürgermeisterin
- Horst, den 31. JULI 2013  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Horst, den 31. JULI 2013  
Bürgermeisterin
- Horst, den 31. JULI 2013  
Bürgermeisterin
- Horst, den 15. AUG. 2013  
Bürgermeisterin

## Teil A - Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - SO sonstiges Sondergebiet "Integrationsprojekt" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
  - II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - 0,45 Grundflächenzahl (GRZ)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Einfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhalteraum
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - private Grünfläche
  - Weideland
  - Gartenbau
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung von Bäumen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Flurstücksbezeichnung
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - Maßzahl in Metern
  - Bestandsgebäude

## Teil B - Textliche Festsetzungen

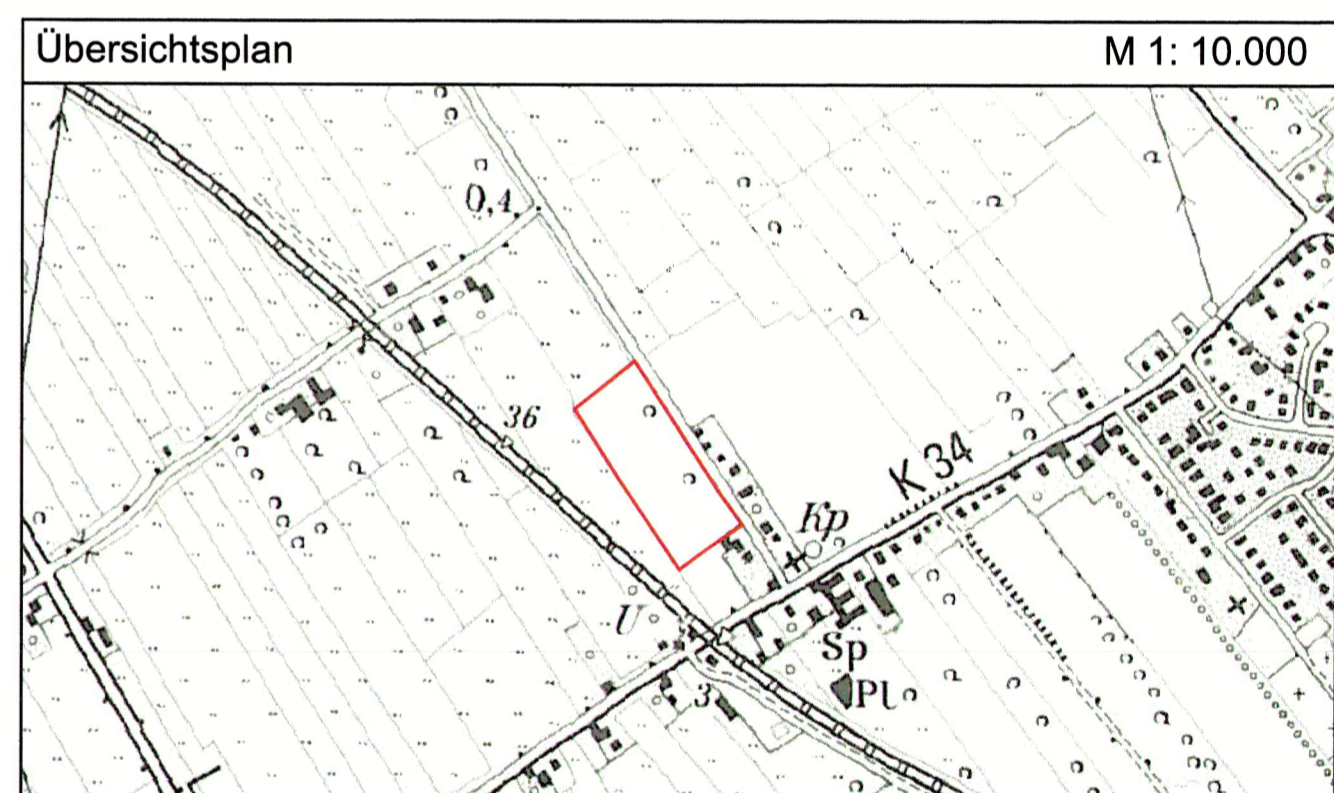
- Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
  - Das Sondergebiet „Integrationsprojekt“ dient der Unterbringung eines gemeinschaftlichen Projektes zum generationenübergreifenden Wohnen und Arbeiten. Schwerpunkte dabei sind barrierefreies Wohnen und die Integration von Menschen mit Assistenzbedarf.
  - Im Sondergebiet „Integrationsprojekt“ sind folgende Nutzungen zulässig:
    - Wohngebäude für Teilnehmer des Integrationsprojektes,
    - Büroflächen einschließlich Nebenräumen (z.B. Sanitärräume) mit max. 65 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
    - Praxisräume mit max. 65 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
    - ein Laden mit max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
    - ein öffentliches Café als Teil des Integrationsprojektes mit max. 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
    - Werkstätten mit max. 120 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
    - Gebäude zur Lagerung und zur Bearbeitung von Produkten, sowie zur Wartung und Pflege von Geräten und Maschinen des Integrationsprojektes,
    - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenlaube, Müllboxen),
    - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Klein- und Nutztierrhaltung. Diese sind jedoch ausschließlich im nördlichen Sondergebiet (Bereich mit zwei Vollgeschossen) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
  - Im Plangeltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
  - Im Plangeltungsbereich sind folgende Höhen einzuhalten:
 

Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe	Firsthöhe
I	4,50 m	9,50 m
II	6,00 m	9,00 m

 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Bezugspunkt ist dabei der nächstgelegene Kanaldeckel der Straße Kuhdamm (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
  - Im Plangeltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der privaten Grünflächen „Gartenbau“ und „Weideland“ nicht zulässig.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Im Plangeltungsbereich sind für Wohnräume, Aufenthaltsräume und Büronutzungen die Konstruktion und die eingebauten Bauprodukte für Wand-, Fenster- und Dachflächen für einen baulichen Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend Lärmpegelbereich II zu planen und auszuführen. Räume die dem Schlafen dienen, sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Fassaden der Gebäude vorzusehen. Sofern dem Schlafen dienende Räume ausnahmsweise an den der Bahntrasse zugewandten Fassaden angeordnet werden müssen, sind zur Sicherung der Nachtruhe und einer ausreichenden Be- und Entlüftung dieser Räume schalldämmte Be- und Entlüftungselemente vorzusehen. Diese sind dann bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes entsprechend Lärmpegelbereich II zu berücksichtigen.
- Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist über offene Gräben und Mulden dem Regenrückhalteraum in der Fläche (3) zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Innerhalb der Fläche (1) ist ein Knick durch Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzempfehlung, bestehend aus mindestens 10 Arten anzulegen (Qualität: Sträucher / Heister 60 - 100 cm, zweireihig versetzt, Pflanzabstand 1,00 m).
  - Innerhalb der Fläche (2) ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von mindestens 16 Obstbäumen gemäß Pflanzempfehlung zu schaffen (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Wiesenfläche unterhalb der Bäume ist als Landschaftsrasen anzulegen und durch extensive Unterweidung oder durch höchstens jährliche Mahd ab 01. Juli zu unterhalten.
  - Innerhalb der Fläche (3) ist die Anordnung eines Regenrückhalteraaumes mit einer Größe von max. 600 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser ist naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen 1:2 bis 1:5 auszubilden. In den Randbereichen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen.

VERMESSUNG ERSTELLT:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Jörg Hülsemann  
Hermann-Ehlers-Weg 2  
25337 Elmshorn  
Telefon: 04121/76688 Telefax: 04121/78174  
Datum der Vermessung: 02.09.2008

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Entlang des Kuhdamms ist die vorhandene Baumreihe zu ergänzen. Dabei sind innerhalb der Fläche (4) Kopfweiden (Salix alba) und innerhalb der Fläche (5) Schwarzerlen (Alnus glutinosa), Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit einem Mindestabstand von 12 m zu pflanzen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden und ggf. baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
  - Im Plangeltungsbereich sind bei zweigeschossigen Gebäuden Dachneigungen von 20° - 35° und bei eingeschossigen Gebäuden Dachneigungen von 20° - 55° zulässig. Ausnahmsweise sind auf 20 % der zulässigen Grundfläche Gebäudeteile mit anderen Dachneigungen zulässig (z.B. Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Solaranlagen).



## Gemeinde Kiebitzreihe

- Bebauungsplan Nr. 12  
Gemeinde Kiebitzreihe  
Kreis Steinburg
- Wasserwirtschaft
  - Verkehrsanlagen
  - Erschließungen
  - Ingenieurbau
  - Stadtplanung
  - Landschaftsplanung

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen  
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 208060  
Anlage : 1  
Blatt-Nr.: 1  
bearbeitet: Becker  
gezeichnet: Feitkenhauer/Ploenes  
geprüft: Wulff  
Datum: 02.11.2011

Ingenieurgemeinschaft  
Klütz & Kollegen GmbH  
Beratende Ingenieure VdI  
Mühlenstraße 17  
25364 Bokel  
Tel. 04127 / 97 96 - 0  
Tel. 04127 / 97 96 - 14  
info@kluetz-collegen.de  
www.kluetz-collegen.de