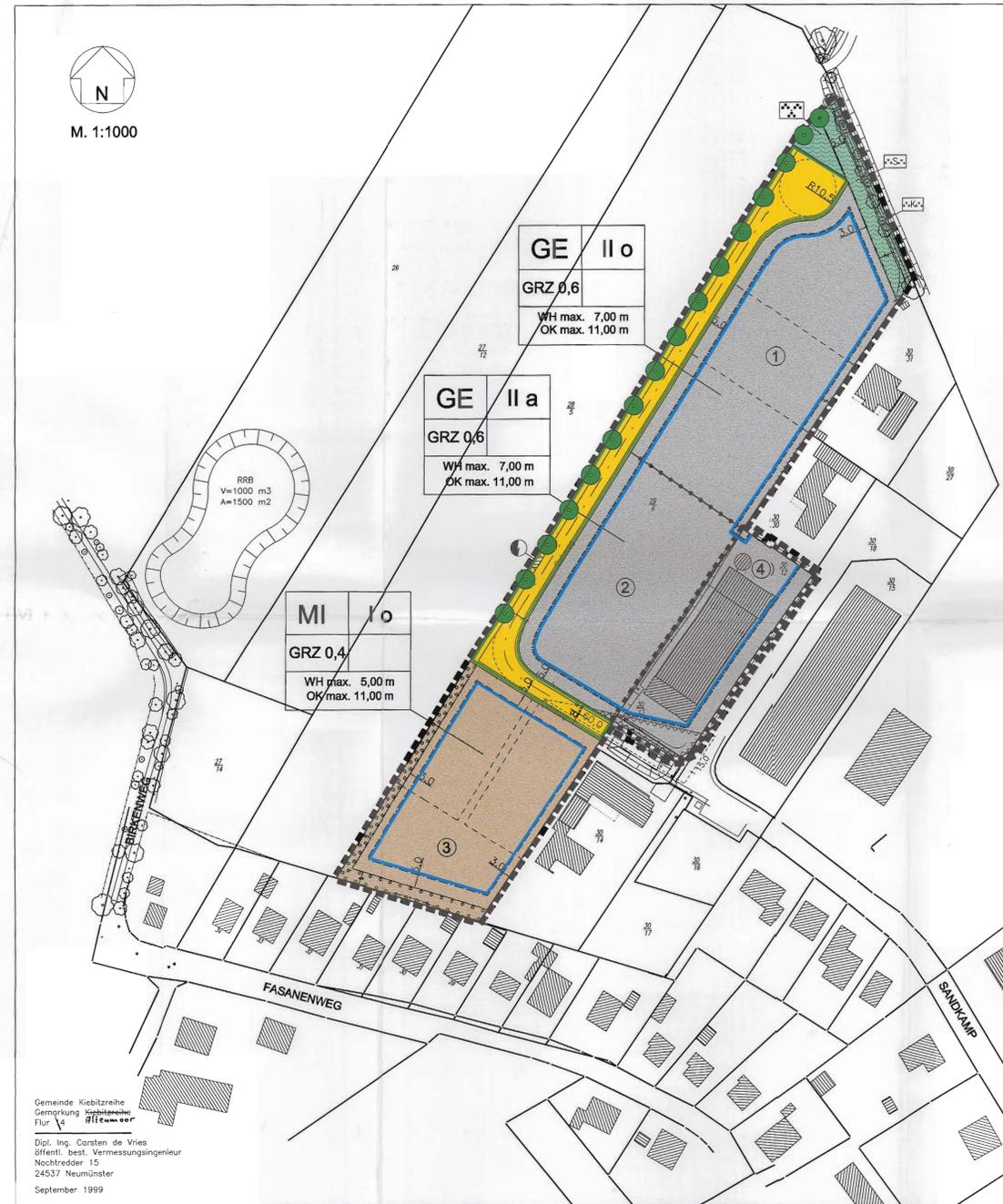


SATZUNG DER GEMEINDE KIEBITZREIHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

FÜR DAS GEWERBE- UND MISCHGEBIET WESTLICH DES SANDKAMP, SÜDLICH DER GEMEINDEGRENZE UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG FASANENWEG NR. 29-32
EINSCHLIESSLICH DER TEILAUHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DEM VORHANDENEN REGENRÜCKHALTEBECKEN UND DEM SANDKAMP

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr.3 BauNVO
	Höchstzulässige Wandhöhe bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche	§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO
	Höchstzulässige Oberkante des Gebäudes 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	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafo	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung	
	Parkanlage	
	Knickschutzstreifen	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	vorgeschlagene Grundstücksteilung	
	Bemaßung in m	
	Nummerierung des Baublocks	
	Böschung	
	Sichtdreieck	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB § 15a LNatSchG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Zulässigkeit von Einzelhandel im Mischgebiet (§ 6 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO):

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen. Sie dürfen

- eine Größe von 300 m² Geschäftsfläche nicht überschreiten,
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel muß in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsanleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 6 BauGB)
- Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 2 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,
- Vergnügungsstätten.

Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO):

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können sie zugelassen werden, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen. Sie dürfen

- eine Größe von 300 m² Geschäftsfläche nicht überschreiten,
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel muß in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Gewerbegebiet ist pro Betrieb nur eine Wohneinheit zulässig. Im Mischgebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bis zur angrenzenden Fahrbahnoberfläche. Im Mischgebiet ist eine Wandhöhe von maximal 5,00 m sowie eine Oberkante von maximal 11,0 m zulässig. Im Gewerbegebiet ist eine Wandhöhe von maximal 7,00 m sowie eine Oberkante von maximal 11,0 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet, Baublock 2 und 4, sind auch Gebäudelängen über 50 m bis maximal 100 m zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO)

1. Fassadengliederung

In den Gewerbegebieten sind die Fassaden von Gebäuden, die länger als 50 m sind, spätestens nach 25 m durch

- einen Materialwechsel,
 - einen Außenwandversprung von mindestens 2,00 m oder
 - eine Fassadenbegrünung mit Rankgerüst und mindestens einer Kletterpflanze pro Meter
- jeweils über die gesamte Wandhöhe zu gliedern.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überragen.

3. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Verbindung mit Laubholzvorpflanzungen zulässig.

III. 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:

1. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm neu zu pflanzen.

1.2 Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als 2- bis 3-reihige freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen.

1.3 Bäume im Straßenraum sind in einheitlicher Art und Qualität als Hochstamm mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Baumscheiben im Straßenraum sind mindestens 2,5 x 2,5 m groß herzustellen.

1.4 Der vorhandene Knick ist zu erhalten und vor allem während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Der zu den Grundstücken festgesetzte Knickschutzstreifen ist mit Extensivrasen zu begrünen und von jeglicher Art baulicher Anlagen freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.1999 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesordnung vom 11. Juli 1994 (OVBl. Schl.-H., S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbe- und Mischgebiet westlich des Sandkamp, südlich der Gemeindegrenze und nördlich der Bebauung Fasanenweg Nr. 29 - 32 einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Kiebitzreihe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 13.09.1999 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.10.1999 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 01.11.1999 bis zum 30.11.1999 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 9:00 - 12:00 Uhr, Dienstag und Mittwoch 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr 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 22.10.1999 in den Elmhörner Nachrichten und in der Norddeutschen Rundschau bekanntgemacht.

Kiebitzreihe,

Amtsvorsteher
Bürgermeister



6. Der katastermäßige Bestand am 24.8.99 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmhörner Nachrichten, 24. Aug. 2000

Vermessungsing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.1999 und am 13.12.1999 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.01.2000 bis zum 25.02.2000 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 9:00 - 12:00 Uhr, Dienstag und Mittwoch 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr erneut 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 18.01.2000 in den Elmhörner Nachrichten und in der Norddeutschen Rundschau bekanntgemacht.

Kiebitzreihe, 28.08.00

Amtsvorsteher
Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Kiebitzreihe, 28.08.00

Amtsvorsteher
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen.

Kiebitzreihe, 28.08.00

Bürgermeister

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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.07.2000... 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsanfragen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.07.2000 in Kraft getreten.

Kiebitzreihe, 31.08.00

Amtsvorsteher
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.05.1999 (BGBl. I S. 2141) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesordnung vom 11. Juli 1994 (OVBl. Schl.-H., S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbe- und Mischgebiet westlich des Sandkamp, südlich der Gemeindegrenze und nördlich der Bebauung Fasanenweg Nr. 29 - 32 einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Kiebitzreihe, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE KIEBITZREIHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"GEWERBE- UND MISCHGEBIET WESTLICH DES SANDKAMP, SÜDLICH DER GEMEINDEGRENZE UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG FASANENWEG NR. 29-32 EINSCHLIESSLICH DER TEILAUHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN DEM VORHANDENEN REGENRÜCKHALTEBECKEN UND DEM SANDKAMP"

BEARBEITUNGS- PHASE: SATZUNGS- BESCHLUSS	PROJEKT-NR. 011454	PROJEKTBEARBEITUNG: HOLLEMEYER/STEFANY
MASSTAB: 1:1000	GEZEICHNET: HOLLEMEYER/ZUGCK	DATUM: JULI 2000

ARCHITECTEN CONTOR FERDINAND + EHLERS
PLANERGRUPPE JULIUS EHLERS

