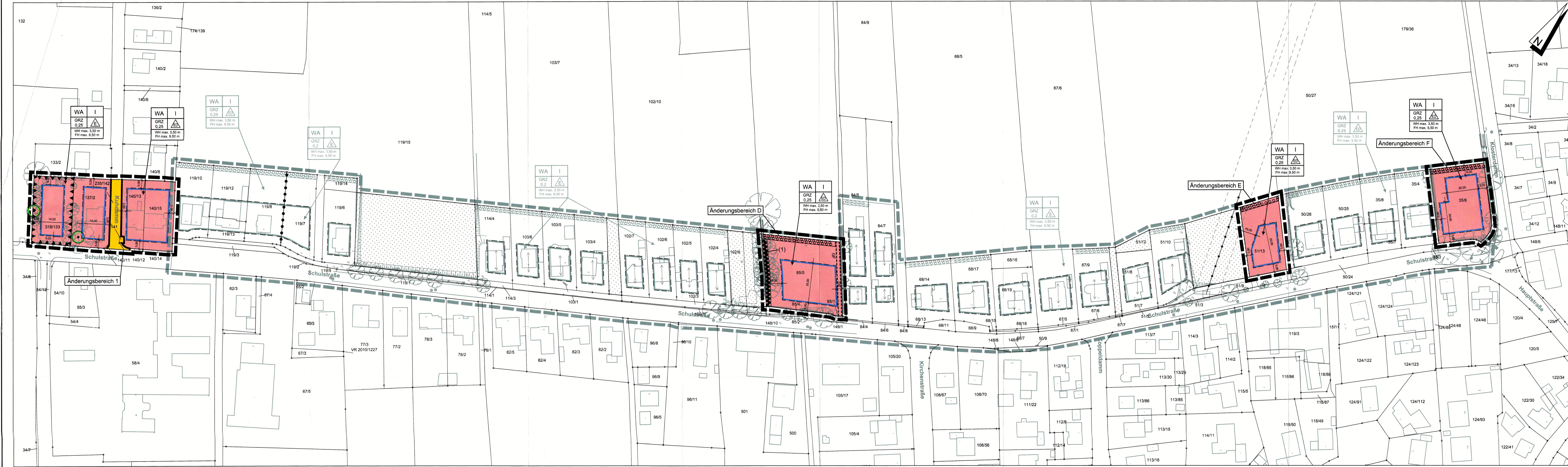


# Satzung der Gemeinde Kiebitzreihe über den Bebauungsplan Nummer 9, 2. Änderung für das Gebiet nordwestlich der Schulstraße (K 34) zwischen der Einmündung der Straße Klosterdamm und dem Bahnübergang

Aufgrund des § 10 sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.11.2012 folgende Satzung über den B-Plan Nummer 9, 2. Änderung für das Gebiet nordwestlich der Schulstraße (K 34) zwischen der Einmündung der Straße Klosterdamm und dem Bahnübergang, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

Teil A - Planzeichnung



## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2012.
  - Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.06.2012 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
  - Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2012 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012, 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.07.2012 in der „Heißenener Allgemeinen“ ersichtlich 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 06.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der katastralmäßige Bestand am 1.7.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
  - Der katastralmäßige Bestand am 1.7.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Uetersen, den 23.1.2013
- Horst, den 2.9. JAN. 2013
- Horst, den 2.9. JAN. 2013
- Horst, den 14. FEB. 2013

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.11.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.11.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Horst, den 2.9. JAN. 2013

Horst, den 2.9. JAN. 2013

Horst, den 14. FEB. 2013

## Planzeichenerklärung

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**I** Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**WH max. 3,50 m** Wandhöhe als Höchstmaß

**FH max. 9,50 m** Firsthöhe als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**B** Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

### 5. 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)

**Erhaltung von Bäumen**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

### 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

**Hauptversorgungsleitung, oberirdisch**

**hier: 110 KV-Leitung**

### 7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

hier: GF Geh- und Fahrrecht

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 8. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

Maßzahl in Metern

Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9

## VERMESSUNG ERSTELLT

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Martin Felshart  
Heinrich-Schröder-Strasse 6  
25436 Uetersen  
Telefon: 04122/9673-0 Telefax: 04122/967333  
Datum der Vermessung: 20.02.2012

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
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.
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 BauNVO
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
    - Anlagen für sportliche Zwecke
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen
    - Gartenbaubetriebe
    - Tankstellen.
- Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbebauung ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze ist auf maximal 25 % beschränkt.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von der First- bis zur Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehweges. Die Wandhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Sie ist die Höhe der Außenwand eines Gebäudes zwischen der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehweges und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

#### 3. Nebenanlagen und Grundstückszufahrten

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)  
Auf den Grundstücken sind in einer Tiefe von 5 Metern, gemessen von der an der öffentlichen Straßenseite grenzenden Grundstücksgrenze, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
- entfällt für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9

#### 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Fenster von Schlafräumen der Wohngebäude, die unmittelbar an der Schulstraße liegen, sind vorzugsweise auf der Nordwestseite anzuordnen. Das bewertete resultierende Schalldämm-Maß (Rw, res) der straßenseitigen Außenbauteile von Wohn- oder Aufenthaltsräumen muss wenigstens 35 dB betragen. Diese Anforderung wird mit dem Einbau von Fenstern der Schalldämmklasse 3 an der Straßenseite der Wohngebäude erfüllt.
- Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (westlicher Änderungsbereich 1) sind für Wohnräume, Aufenthaltsräume und Büroräumlichkeiten 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. Für Schlafräume, die zur der Bahn zugewandten Gebäudeseite (Richtung Westen) ausgerichtet sind, ist die Einhaltung der Orientierungsweite gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dabei sind zur Sicherung der Nachtruhe bei Bedarf schalldämmte Be- und Entlüftungselemente vorzusehen.

#### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- In der mit (GF) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Versorgungsträgers mit der Befugnis zu Unterhaltungsarbeiten für den angrenzenden Graben, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind daher in einer Tiefe von 3 Metern, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze, unzulässig.

#### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

##### 1. Gebäude

- Dächer  
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 51° auszubilden. Als Dachdeckung sind rote bis braune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.
- Wände  
Für die Außenwände der Gebäude sind Mauerwerk, Holzverschalung, geputzte oder geschlämmte Oberflächen zu verwenden. Innerhalb der mit (I) gekennzeichneten Baugrenze sind für die Außenwände der Gebäude Mauerwerk, Holzverschalung, geputzte oder geschlämmte Oberflächen oder grünes Blech zu verwenden.

##### 2. Einfriedung

- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen in maximal 0,80 m Höhe zu pflanzen. Zusätzliche Draht- oder Holzzäune dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

#### 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. Entwässerung

- Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

##### 2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang den nördlichen Grundstücksgrenzen wird eine dichte Bepflanzung mit folgenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

- Ainus glutinosus - Schwarzerie
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Salix viminalis - Korbweide
- Viburnum opulus - Schneeball
- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum

Zur Gewährleistung der Schutzabstände zur Hochspannungsfreileitung sind im Änderungsbereich E abweichend nur folgende Arten zulässig:

- Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Salix viminalis - Korbweide
- Viburnum opulus - Schneeball
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Rhamnus frangula - Faulbaum

Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern soll 2 m betragen.  
Der Anteil der Schwarzarten an der Bepflanzung in den Änderungsbereichen D und F muss mindestens 50% betragen.

- Der Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB für die durch den B-Plan - Stand der 1. Änderung verursachten Eingriffe ist auf dem Flurstück 22, Flur 6, Gemeinde Wewelsfleth, gemäß Kapitel 5.2 der Begründung zur 1. Änderung auszuweichen.  
Hinweis: für den Änderungsbereich der 2. Änderung ist kein Ausgleich erforderlich, da die Planänderung auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wird und daher Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

#### 3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- In der mit (I) gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten und bei Abgang durch Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (H 3 x v., STU 16-18, Arten gem. Pflanzempfehlung in der Begründung/Umweltbericht) in einem Pflanzabstand von max. 15 m zu ersetzen.

## Gemeinde Kiebitzreihe

Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung für das Gebiet nordwestlich der Schulstraße (K 34) zwischen der Einmündung der Straße Klosterdamm und dem Bahnübergang  
Gemeinde Kiebitzreihe  
Kreis Steinburg

Planzeichnung  
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 211053  
Anlage: 1  
Blatt-Nr.: 1  
bearbeitet: Becker  
gezeichnet: Felkenhauer/Schulz  
geprüft: Wulff  
Datum: 07.11.2012

Verkehrsanlagen  
Wasserwirtschaft  
Stadtplanung  
Landschaftsarchitektur

Ingenieurgemeinschaft  
Reese + Wulff GmbH  
Beratende Ingenieure VBI  
Kurt-Wagener-Str. 15  
25337 Emsbunten  
Tel. 04121 / 46 91 5 - 0  
Fax 04121 / 46 91 5 - 14  
info@ing-reese-wulff.de  
www.ing-reese-wulff.de