

# Satzung der Gemeinde Kiebitzreihe über den Bebauungsplan Nummer 9, 3. Änderung für die Freiflächen zwischen den Grundstücken Schulstraße 8 und 10 sowie Schulstraße 42 und 44

Aufgrund des § 10 sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.07.2015 folgende Satzung über den B-Plan Nummer 9, 3. Änderung für die Freiflächen zwischen den Grundstücken Schulstraße 8 und 10 sowie Schulstraße 42 und 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

## Teil A - Planzeichnung



Flur 3  
Gemarkung Altenmoor  
M 1:1.000

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2014. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Holsteiner Allgemeinen“ am 23.07.2014 erfolgt.
  - 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 25.06.2014 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 17.12.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2015 bis einschließlich 03.03.2015, 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 Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.01.2015 in der „Holsteiner Allgemeinen“ örtlich 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 27.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der katastermäßige Bestand am 14.07.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
  - Uetersen, den 30.8.2015
- Horst (Holst.), den 24. AUG. 2015  
Bürgermeisterin
- Horst (Holst.), den 24. AUG. 2015  
Bürgermeisterin
- Horst (Holst.), den 03. SEP. 2015  
Bürgermeisterin

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
GRZ 0,25 Grundflächenzahl  
I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
WH max. 3,50 m Wandhöhe als Höchstmaß  
z. B. FH max. 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**  
Hauptversorgungsleitung, oberirdisch hier: 110 KV-Leitung
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**  
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Flurstücksbezeichnung  
vorhandene Flurstücksgrenze  
Maßzahl in Metern  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9  
Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung
- Darstellungen ohne Normcharakter**  
Flurstücksbezeichnung  
vorhandene Flurstücksgrenze  
Maßzahl in Metern  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9  
Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung

VERMESSUNG ERSTELLT:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Martin Feishart  
Heinrich-Schröder-Strasse 6  
25436 Uetersen  
Telefon: 04122/9573-0    Telefax: 04122/957333  
Datum der Vermessung: 15.09.2014

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 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
      - 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.
  - 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 % begrenzt.
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen vom 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 aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Im Änderungsbereich 2 der 3. Änderung B-Plan Nr. 9 darf die Firsthöhe 7,60 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen vom 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 aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
  - 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 den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstücksgrenze, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.
    - entfällt für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 (Stand 2. Änderung B-Plan 9)-
  - 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 Schallschutzklasse 3 an der Straßenseite der Wohngebäude erfüllt.
    - Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (westlicher Änderungsbereich 1 der 2. Änderung B-Plan Nr. 9) 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 Lampegebereich II zu planen und auszuführen. Für Schlafräume, die zur der Bahn zugewandten Gebäudesseite (Richtung Westen) ausgerichtet sind, ist die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen, dabei sind zur Sicherung der Nachtruhe bei Bedarf schalldämmende Be- und Entlüftungselemente vorzusehen.
  - 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.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
  - Gebäude**
    - Dächer  
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 51° auszubilden. Im Änderungsbereich 2 der 3. Änderung B-Plan Nr. 9 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 51° auszubilden. Als Dachdeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports.
    - Wände  
Für die Außenwände der Gebäude sind Mauerwerk, Holzverschalung, geputzte oder geschlämte Oberflächen zu verwenden. Innerhalb der mit (1) gekennzeichneten Baugrenze sind für die Außenwände der Gebäude Mauerwerk, Holzverschalung, geputzte oder geschlämte Oberflächen oder grünes Blech zu verwenden.
  - Einfriedung**  
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Hecken- und Strauchpflanzungen in maximal 0,80 m Höhe zu pflanzen. Zusätzliche Draht- oder Holzzaune dürfen diese Höhe nicht überschreiten.
- 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:
- 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:
  - Alnus glutinosa - Schwarzerle
  - 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 (Stand 2. Änderung B-Plan 9) und Änderungsbereich 2 der 3. Änderung B-Plan 9 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 Schwarzerle an der Bepflanzung in den Änderungsbereichen D und F der 2. Änderung des B-Plans Nr. 9 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 auszugleichen.  
Hinweis: für den Geltungsbereich der 2. und 3. 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.
- 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 (1) gekennzeichneten Fläche in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 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.

Übersichtsplan M 1: 10.000



## Gemeinde Kiebitzreihe

Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änderung für die Freiflächen zwischen den Grundstücken Schulstraße 8 und 10 sowie Schulstraße 42 und 44 in der Gemeinde Kiebitzreihe, Kreis Steinburg

Planzeichnung/ Textliche Festsetzungen M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 13128  
Anlage: 1  
Blatt-Nr.: 1  
bearbeitet: Beckerr/ Blunk  
gezeichnet: Ploegans  
geprüft: Reese  
Datum: 14.07.2015

Verkehrsanlagen  
Wasserwirtschaft  
Stadtplanung  
Landschaftsarchitektur

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

W:\Projekte\13128\Stadtplanung\B\_Plan\_01\_14072015\13128\_01