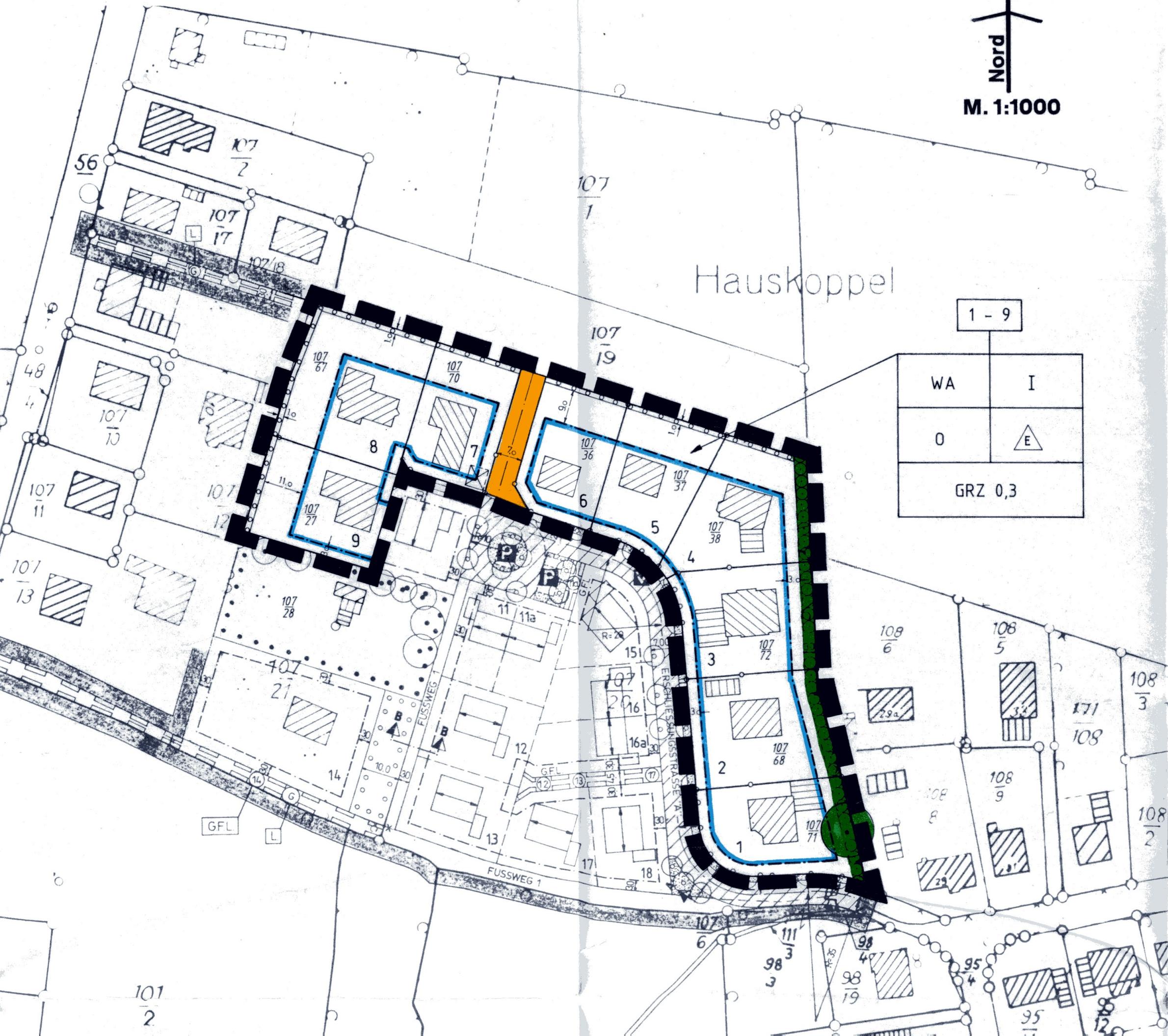


# TEIL "A" PLANZEICHNUNG:



M. 1:1000



Hauskoppel

1 - 9

WA	I
O	E
GRZ 0,3	

# **SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 „KOPPEL HASENKAMP“ DER GEMEINDE KISDORF**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 1. 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.09.2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Koppel Hasenkamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## **Teil B Text:**

### **1. Allgemeines**

1. 1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind ausgeschlossen. (§ 1 (6) 1 BauNVO)
1. 2. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
1. 3. Das Dachflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 4. Fahrflächen und Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
1. 5. Fußwege sind wasser- und luftdurchlässig zu befestigen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

### **2. Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. mit § 9 (4) BauGB)**

2. 1. Die Drenpelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante Erdgeschoß, darf maximal 0,3 m betragen.
2. 2. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Kellerdecke, darf maximal 0,5 m betragen.
2. 3. Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, wobei Flachdächer zulässig sind.
2. 4. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35-45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.

### 3. Grünordnung

3. 1. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind pro 1,5 m<sup>2</sup> Gehölze folgender heimischer Arten zu verwenden: Hasel, Bergahorn, Schlehe, Holunder Weißdorn. Die Gehölze sind in 2x verpflanzter Baumschulqualität als 1,0 bis 1,5 m hohe Sträucher anzupflanzen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Ausgefertigt:

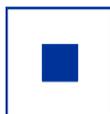
Gemeinde Kisdorf, den 22.11.2005

Siegel

.....gez. Schmidt.....  
Bürgermeister

## **Begründung**

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Koppel Hasenkamp“  
der Gemeinde Kisdorf, Kreis Segeberg



**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**

DIPL. ING. EBERHARD GEBEL, ARCHITEKT  
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9  
TEL.: 04551 / 81520 FAX: 04551 / 83170  
Stadtplanung.gebel@freenet.de

## **Inhalt**

1. Allgemeine Grundlagen
  1. 1. Rechtsgrundlagen
  1. 2. Lage und Bestand des Gebietes
2. Planungsziele
3. Planungsinhalt
4. Naturschutz und Landschaftspflege
5. Umweltbericht

## **1. Allgemeine Grundlagen**

### **1. 1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf hat in ihrer Sitzung am 3. 6. 2004 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 14 „Koppel Hasenkamp“ die 1. Änderung aufzustellen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfasst mit einer Fläche von 1,1 ha Teile des Planungsraumes des Bebauungsplanes Nr. 14.

Der Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kisdorf als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausführungen des Landschaftsplanes sind hierbei entsprechend beachtet. Die Festsetzungen der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 14 orientieren sich an diesen Vorgaben.

Das Aufstellungsverfahren findet gemäß § 244 (2) BauGB in Verbindung mit dem BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Plangrundlage M 1 : 1000 des Katasteramtes Bad Segeberg.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

### **1. 2. Lage und Bestand des Gebietes**

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 befindet sich im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage von Kisdorf, ist bebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten und Westen durch vorhandene Bebauung
- im Süden durch die Erschließungsstraße „Burgvogtskamp“ sowie vorhandene Bebauung

Der Plangeltungsraum ist durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

## 2. Planungsziele

Sämtliche Ausgleichsflächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 befinden sich auf den insgesamt neun Privatgrundstücken des Planänderungsbereiches. Die gegenwärtige Nutzung dieser Flächen entspricht im Wesentlichen nicht den Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 14. Um diesen Zustand nachhaltig und rechtssicher zu ändern, sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 die Ausgleichsmaßnahmen auf eine Fläche außerhalb des Plangebietes verlagert werden.

## 3. Planungsinhalt

Durch den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 geplanten Eingriff ist die Einrichtung einer Ersatzfläche erforderlich.

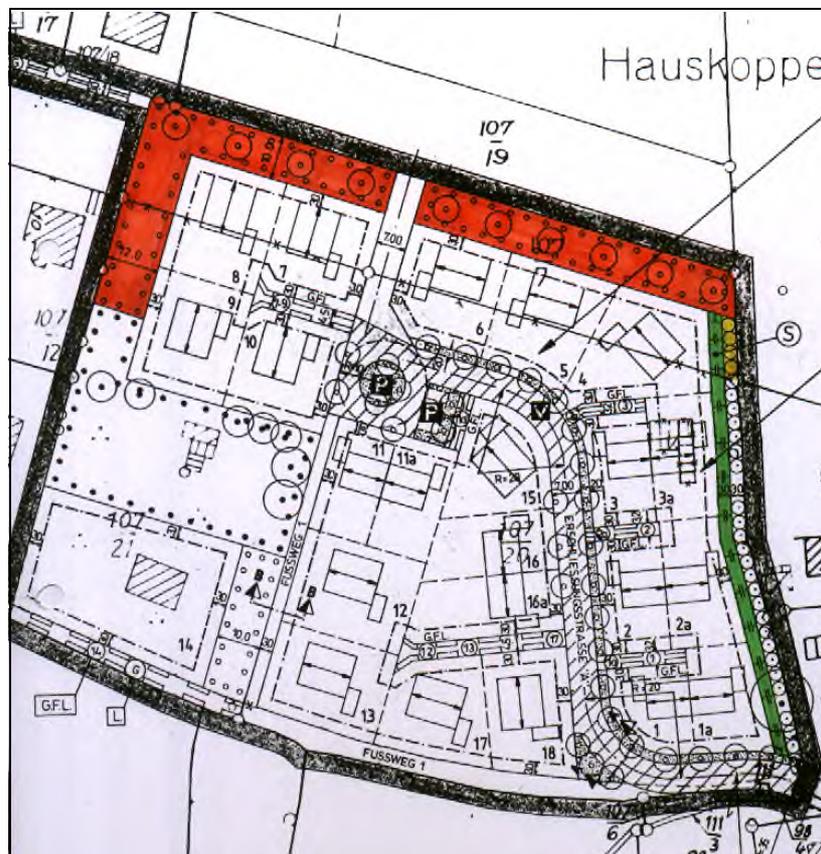


Abb. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Kisdorf

Diese wurde zum einen als 10 m breiter, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Streifen nördlich der Grundstücke 4 bis 8 festgesetzt (siehe Abb. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Kisdorf – rot) .

Außerdem war ein 12 m breiter, ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellter Bereich westlich der Grundstücke

8 und 9 dafür vorgesehen (siehe Abb. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Kisdorf – rot).

Der vollständige Ersatzflächenbedarf wurde mit einem 3 m breiten, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Sukzessionsstreifen entlang des östlichen Knicks (siehe Abb. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Kisdorf – grün) sowie einer 14 m langen Knickneuanlage an der nordöstlichen Plangebietsgrenze (siehe Abb. Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Kisdorf – gelb) gedeckt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden nun die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf 1 m Breite reduziert. Die Baufenster wurden etwas erweitert. Die textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung sind aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der östlich entlang der Planungsraumgrenze vorhandenen Knicks entfallen einschließlich der dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bereich kann nun gärtnerisch genutzt werden, die Errichtung von gemäß Landesbauordnung zulässigen baulichen Anlagen ist möglich.

Die Knickneuanlage von 14 m wurde bereits realisiert, darüber hinaus wurde dieser Knick bis an die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches herangeführt. Es ergibt sich daraus eine Gesamtlänge für die Knickneuanlage von 24 m. Der Knick wird in diesem Bereich als „vorhanden“ dargestellt. Die textliche Festsetzung für eine Knickneuanlage entfällt.

Darüber hinaus ist die entsprechende Anlage einer externen Ersatzfläche erforderlich (siehe Anlage).

Die für den Änderungsbereich festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung wird dem Bestand entsprechend in eine ausschließliche Einzelhausbebauung umgewandelt. Die Festsetzung der Firstrichtung entfällt ebenfalls.

Die übrigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen entsprechen denen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14.

#### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine neuen Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Es handelt sich hier um eine Umverlagerung der für die schon größtenteils realisierten Eingriffe im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 14 erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 geplante Eingriff erfordert gem. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 eine Ersatzfläche von 2182 m<sup>2</sup>.

Durch die Reduzierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von 10 bzw. 12 m auf 1 m Breite können insgesamt nur noch

131,25 m<sup>2</sup> Fläche durch diese Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Die Fläche wird hierbei gem. Erlass über die Anwendung der Eingriffsregelung zur Bauleitplanung vom 03.07.1998 nur zu 75% angerechnet.

Die Grundfläche des tatsächlich neu angelegten, 24 m langen Knicks kann mit einer Fläche von 72 m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Insgesamt ergeben sich daraus 203,25 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche im Plangebiet. Der externe Ersatzflächenbedarf beträgt also 1978,25 m<sup>2</sup>.

Durch den Wegfall des 92 m langen, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten, 3 m breiten Knickschutzstreifens entlang des bestehenden Knicks, ist eine Knickneuanlage im Verhältnis 1 : 1 erforderlich. Die o. g. 24 m Knickneuanlage können, da sie keine Ersatzknicks sind, auf dieses Erfordernis angerechnet werden. Es ergeben sich also nur noch 68 m erforderliche Knickneuanlage. Sollte eine Knickneuanlage an externer Stelle nicht möglich sein, so kann stattdessen auch eine Gehölzfläche in einer Größe von 612 m<sup>2</sup> (3 m Knickbreite, 3 m Schutzstreifen pro Seite) extern vorgenommen werden.

Für die extern benötigte Ersatzfläche ergibt sich daraus eine Größe von 1978,75 m<sup>2</sup> mit beliebigem Entwicklungsziel und zusätzlichen 68 m Knickneuanlage bzw. 612 m<sup>2</sup> Gehölzanpflanzungen.

Die Stiftung Naturschutz hat von der Landgesellschaft Schleswig-Holstein die Flurstücke 1 und 33/2 der Flur 14 der Gemarkung Kisdorf mit einer Gesamtgröße von 9,6161 ha erworben (siehe Anlage). Von dieser Fläche werden 1979 m<sup>2</sup> entsprechend entwickelt und zusätzlich 612 m<sup>2</sup> als Gehölzpflanzung angelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist vertraglich zwischen den Eigentümern der o. g. neun Grundstücke sowie der Stiftung Naturschutz geregelt. Der Großteil der Flächen ist Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Kisdorf. Hier sind sie zum Teil auf das Ausgleichs- bzw. Ersatzerfordernis angerechnet. Die für die vorliegende Planung erforderlichen Flächen stehen planungsrechtlich zur Verfügung.

## 5. Umweltbericht

Für die Bebauungsplanänderung ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diesen nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Kisdorf wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kisdorf in ihrer Sitzung am 15.09.2005 gebilligt.

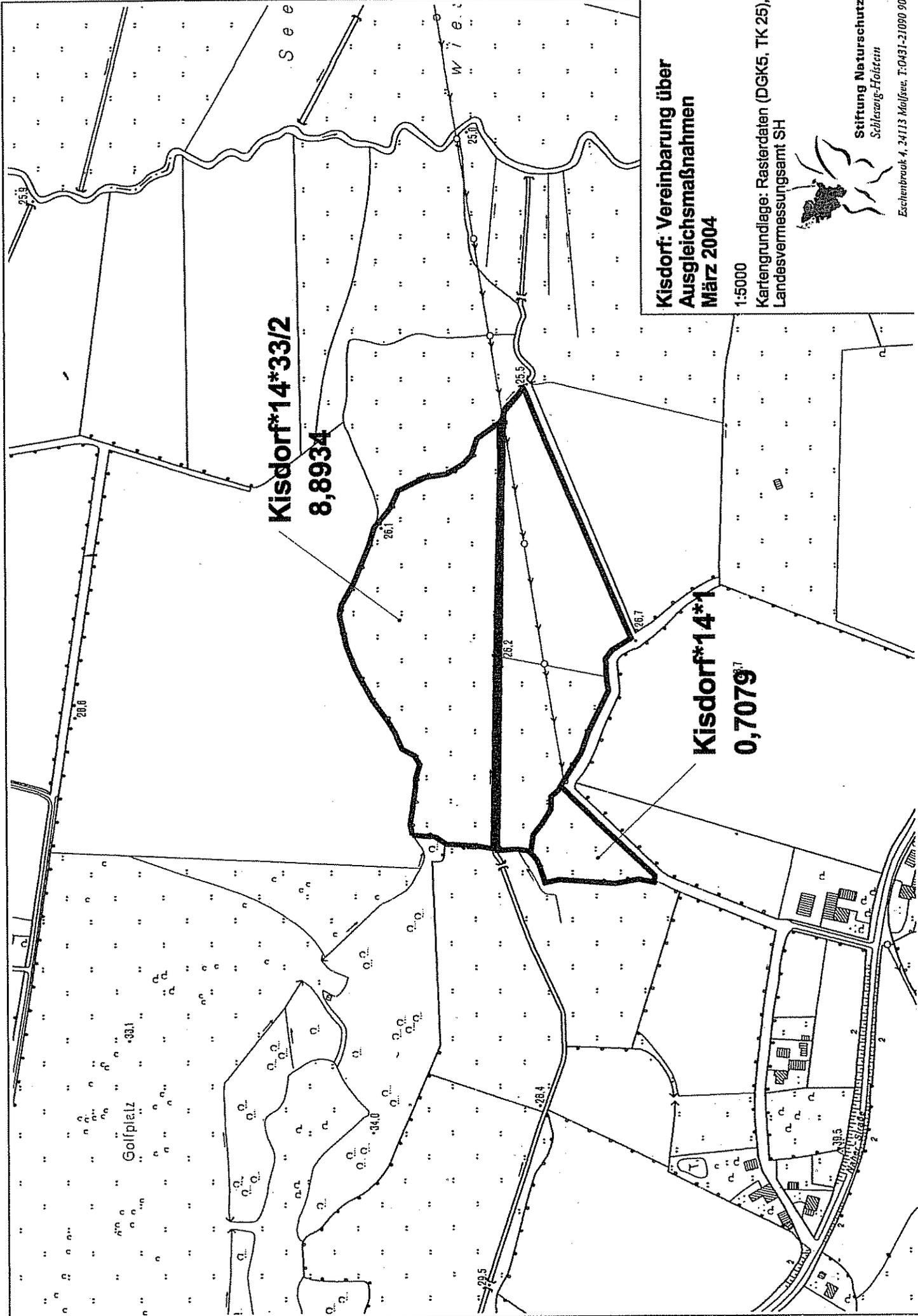
Kisdorf, den 22.11.2005

Siegel

.....gez. Schmidt.....  
Bürgermeister

---

Stand: 12. 2004



**Kisdorf\*14\*33/2**  
**8,8934**

**Kisdorf\*14\*1**  
**0,7079**

**Kisdorf: Vereinbarung über  
Ausgleichsmaßnahmen  
März 2004**

1:5000

Kartengrundlage: Rasterdaten (DGK5, TK 25),  
Landesvermessungsamt SH



Stiftung Naturschutz  
Schiering-Holstein

Eschenbrook 4, 24113 Maljsee, T:0431-21090 90