



M. 1: 1000

## SATZUNG DER GEMEINDE KREMS II KREIS SEGEBERG

Über die Festlegung der Grenzen für die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (§ 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krems II

FÜR DEN BEREICH

" Zwischen der bestehenden Bebauung der Straßen Twiete und Lammerhorst "

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile / bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile / Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile erlassen.

### Verfahrensvermerke:

1. Bezüglich der vom Geltungsbereich erfassten Außenbereichsflächen sind entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom ..... unter Fristsetzung bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der Satzung hat in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... / in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

3. Die Gemeindevertretung hat die vorstehende Satzung über die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile / die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile / die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteile am ..... beschlossen.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 3 wird hiermit bescheinigt.

GEMEINDE KREMS II



DEN .....

BÜRGERMEISTER

4. Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

GEMEINDE KREMS II



DEN .....

BÜRGERMEISTER

5. Der Beschluss der vorstehenden Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... (vom ..... bis .....) ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

GEMEINDE KREMS II



DEN .....

BÜRGERMEISTER  
AMTSVORSTEHER

### ZEICENERKLÄRUNG:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) 2 BauGB



Straßenverkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB



Knick anzulegen § 9 (1) 25a BauGB



Knickschutzstreifen § 9 (1) 20 BauGB



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



Mit Geh- =G, Fahr- =F und Leitungsrechten=L zu belastende Flächen (Mit Angabe der Nutzungsberechtigten/Begünstigten) § 9 (1) 21 BauGB



Begünstigter: Baugrundstück einschließlich Versorgungsträger

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, gem. § 34 Abs.4, Satz 1 BauGB

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

--- In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke

1,2,3..... Durchlaufende Numerierung der Baugrundstücke

10,0 Maßlinien mit Maßangaben

### TEIL "B" TEXT

1. Je Einzelhaus ist eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm und je Doppelhaus eine Mindestgrundstücksgröße von 800 qm erforderlich. (§ 9 (1) 3 BauGB)

2. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung zulässig, wenn diese 70% der Wohnfläche der Hauptwohnung nicht überschreitet. (§ 9(1) 6 i.V.m. § 31 (1) BauGB)

3. Die Firsthöhe darf 8,50 m über dem Wendekreis Twiete nicht überschreiten. (§ 9 (1) 1 BauGB)

4. Flachdächer sind unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Als Dacheindeckung sind Grasdächer sowie unglasierte Pfannen in rot, braun, schwarz und anthrazit zulässig. (§ 92 LBO)

5. Der Knickschutzstreifen ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jegliche bauliche oder sonstige Nutzung ist ausgeschlossen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

PLANVERFASSER: KREIS SEGEBERG, DER LANDRAT, BAULEITPLANUNG

**Satzung der Gemeinde Krems II  
über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang  
bebauter Ortsteil für den Bereich „Zwischen der bestehenden Bebauung an den  
Straßen Twiete und Lämmerhorst“**

---

**Begründung**

---

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.6.2006 beschlossen, im o.g. Bereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Krems II einzubeziehen. Mit dieser Satzung soll die Schaffung von 6 Bauplätzen für eine Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

Das Satzungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand beiderseits des Wendekreises der Twiete. Das Gebiet ist nördlich und östlich von Bebauung begrenzt, im Süden schließen sich Landwirtschaftsflächen an.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 0,48 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

Im Satzungsgebiet soll entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern möglich sein. Die Erschließung der östlich der Twiete gelegenen 5 Bauplätze erfolgt vom vorhandenen Wendekreis aus über eine ausreichend dimensionierte Zuwegung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Am Ende dieser Zuwegung ist eine Rückstoßmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge vorgesehen. Das Grundstück westlich der Twiete kann unmittelbar über diese Straße

erschlossen werden. Aufgrund der Lage am Ende einer kleinen Sackstraße ist eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen auf 1, ausnahmsweise auch mit Einliegerwohnung, erforderlich. Gleichzeitig werden Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben, die eine ortsübliche relativ lockere Bebauung sicherstellen. Eine weitere Verdichtung wäre in dieser verkehrlichen und städtebaulichen Randlage nicht vertretbar und auch den übrigen Anwohnern nicht zumutbar. Die Lage der Grundstücke unmittelbar am Ortsrand macht auch eine Begrenzung der Bauhöhen erforderlich.

### Umweltbelange

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Die Satzungsfläche wurde östlich des Wendekreises bisher als Intensivgrünland genutzt, westlich des Wendekreises handelt es sich um eine Brachfläche, die teilweise mit einer Betonplatte versiegelt ist. Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Landschaftsbild. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Anlage eines Knicks entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von ca. 150 m ausgeglichen. Lediglich am Ende des Wendekreises muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu der anschließenden Koppel verbleiben. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden in einem Umfang von ca. 2.200 m<sup>2</sup> (ca. 4.000 m<sup>2</sup> Bauland x 0,45 = 1.800 m<sup>2</sup>, ca. 400 m<sup>2</sup> Erschließung) ist eine flächenhafter Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 (=1.100 m<sup>2</sup>) zu leisten. Dieser wird auf einer Teilfläche des südlich angrenzenden Flurstücks <sup>2</sup><sub>1</sub> erbracht (s. Anlage). Die Fläche mit einer Größe von 1.100 qm wird der Nutzung als Ackerfläche entzogen. Der Eigentümer wird die Fläche einzäunen und 3 Gehölzinseln anlegen. Die Gemeinde wird noch eine entsprechende Nutzungsvereinbarung abschließen.

Das Satzungsgebiet stellt sich als kleine isolierte Grünlandfläche dar, Knickstrukturen als potentielle Lebensstätten geschützter heimischer Vogelarten sind nicht vorhanden. Insofern sind hier unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes keine faunistisch relevanten Habitatstrukturen gegeben. Im Rahmen von Zufallsbeobachtungen konnten entsprechend keine relevanten Arten festgestellt werden. Es ist zwar nicht ausgeschlossen, dass in der Umgebung geschützte Vogelarten vorkommen, auf der Satzungsfläche selbst sind

diese jedoch allenfalls als Nahrungsgäste zu erwarten. Es ist somit davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben sind.

### Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung im Satzungsgebiet erfolgt über einen neu einzurichtenden Gemeinschaftsbrunnen.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen.

Eine Versickerung des Oberflächen- und Dachflächenwassers soll grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Wo dies nicht möglich ist, erfolgt ebenfalls ein Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld. Mülltonnen sind am Abfuhrtag an der Twiete bereitzustellen.

### Umsetzung der Planung / Kosten

Das Plangebiet steht im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

-----  
Gemeinde Krems II  
Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



Gemeinde: Krens II

Maßstab: 1:5000

Planinhalt: Ausgleichsfläche

Datengrundlage ALK, 2004-2005, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig Holstein

erstellt am: 20.06.2007

erstellt von: Amt Trave-Land

