

# Satzung der Gemeinde Krempel über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Bundesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Bundesstraße" für das Gebiet westlich der Landesstraße 156 (Alte Bundesstraße), in westlicher Ost-Richtung für das Grundstück zwischen den Grundstücken "Alte Bundesstraße  
16" und "Alte Bundesstraße 18" und zwischen den Grundstücken "Alte Bundesstraße 20" und "Alte Bundesstraße 22", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), erlassen:

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) 1990 / 2017 / 2021 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017 / 2021.

## Zeichenerklärung

### Planzeichen

### Festsetzungen

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauUNVO
<b>WA 1</b>	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1	
<b>0,25</b>	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauUNVO
<b>I-II</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauUNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauUNVO
<b>ED</b>	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauUNVO
<b>Bau</b>	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauUNVO
<b>○</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauUNVO
<b>■</b>	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>■</b>	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>■</b>	Flächen für Verordnungsanlagen und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>R</b>	Zweckbestimmung: Graben für Regenwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
<b>○</b>	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>■</b>	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>■</b>	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB (Lärmpegelbereich), z. B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>■</b>	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>■</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### Darstellung ohne Normcharakter

<b>○</b>	bestehende Flurstücksgrenze
<b>378/4</b>	Flurstücksbezeichnung
<b>---</b>	in Aussicht genommener Grundstückschnitt
<b>■</b>	geplanter Entwässerungsgraben
<b>4</b>	Grundstücksnummer
<b>■</b>	bestehendes Gebäude
<b>1,19</b>	bestehende Geländeoberfläche über NNH
<b>3,00</b>	Bemädung

## Text (Teil B)

- Art der Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauUNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauUNVO nicht zulässig:
    - Gartenbaubetriebe und -Taststellen
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen bis maximal 30 % der Geschosfläche als verwirklichte Wohn- und Nutzfläche zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauUNVO**
  - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.
  - Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA3** und **Varl A** gekennzeichneten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Gewerbelärm (Nr. 6.2) Variante A nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.
  - Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA3** und **Varl B** gekennzeichneten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Gewerbelärm (Nr. 6.2) Variante B Gebäude mit einem bis zwei Vollgeschossen zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB**

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 0,30 m über der mittleren Straßenoberfläche der an das Grundstück angrenzenden und in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenverkehrsflächen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig, gemessen am Rand der in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB**
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauUNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenstränken im Sinne des § 14 BauUNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.
  - Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze nur auf jeweils einer Grundstücksstelle errichtet werden.
  - Grundstückzufahrten, die als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offentürrigen bzw. offentürrigen Pflaster oder Rasengittersteinen zulässig.
  - In den Baugebieten zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauUNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie Gebäudebelüftung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen), Mini-Block-Heizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlage, die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsgitterungen o. ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lüftungs- und Belüftungstechnik entsprechen. Sie müssen so aufgestellt werden, dass sich durch Gebäude eine möglichst gute Abschattung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft ergibt. Der immissionsrelevante Schallleistungspegel ist soweit zu begrenzen, dass der Immissionswert der TA-Lärm für Reines Wohngebiet von nachts 35 dB (A) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Die Anforderungen der DIN 45680 zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche sind zu beachten. Die schalltechnische Situation ist vor der Geräteaufstellung von einer nach § 26, 28 BImSchG (Bundesimmissionschutzgesetz) bekannt gegebenen Stelle zur Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen zu prüfen.
  - Die zulässige Zufahrtsbreite entlang der Straßenbegrenzungslinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt pro Grundstück maximal 5,00 m.
  - Es wird gemäß § 49 Abs. 1 LBO des Landes Schleswig-Holstein ein Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind mit einem Mindestmaß von 2,50 m \* 5,00 m zu errichten. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Es ist eine Wendemöglichkeit zu errichten.

## 6. Lärmschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Zur Vermeidung von Verkehrslärm gilt:
  - In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV ist zur Erhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) das erforderliche gesamte Bau-Schallschutzniveau der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzuziehen.
  - In den LPB III und LPB IV legende Schallschutzwände, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Alte Bundesstraße (L156)) abgewandten Gebäudeseiten liegen. Wohn-/Schlafzimmer in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  - Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenbauteile zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018).
  - Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
  - Außenwohnbereiche sind an den östlichen Fassaden zur Alten Bundesstraße (L156) nicht zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche nach Osten hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nordbereich (z.B. abschirmende Wände, Vergrünungen, Loggien) abzuschirmen.
  - Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
- Zur Vermeidung von Gewerbelärm gilt:
  - Variante A** Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,00 m zu errichten. Diese kann auch als Lärmschuttwand oder als Kombination aus Wall und Wand errichtet werden. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
  - Variante B** Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 4,00 m zu errichten. Diese kann auch als Kombination aus Wall und Wand errichtet werden. Für Gebäude, die an die südliche Baugrenze der Planzeichnung (Teil A) herangebaut werden gilt: Im 1. Obergeschoss ist eine geeignete Anordnung von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude und Abschirmungen im Halbbereich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. Geeignet sind Abschirmungen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster gewährleisten. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

## Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Solare Strahlungsenergie**
  - Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Dachflächen der Gebäude und Dachflächen / Dachneigungen zulässig, sofern sie in die Dachflächen der Gebäude bzw. Dachneigungen integriert oder auf die Dachflächen der Gebäude bzw. Dachneigungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dachneigung bzw. zur Dachfläche des Gebäudes zulässig.
  - Die Ziffer 1.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauUNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauUNVO).
- Antennenanlagen**

Antennenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 9,00 m zulässig, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Bei freistehenden Antennenanlagen gemessen über der angrenzenden bestehenden Geländeoberfläche.
- Grundstückseinfriedigungen**

Es sind Grundstückseinfriedigungen in folgender Qualität zulässig:
  - Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m.
  - Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Natursteinmauern (Friesenwall) bis zu einer Höhe von 0,75 m.
  - Esseble aus Friesenwall und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m.
- Bepflanzung auf den Grundstücken**
  - Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
  - Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist auf dem gesamten Baugrundstück unzulässig.
- Beleuchtung**

Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom im amtlichen Bekannt-  
Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am machungsbild,  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung  
beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 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 im amtlichen Informationsblatt des Amtes Kirchspielsangemeinden Eider öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Ersichtnahme im Hause der Amtsverwaltung Eider in Henstedt nur nach vorheriger Terminabstimmung (telefonisch oder per e-mail) erfolgen kann. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-eider.de](http://www.amt-eider.de) ins Internet gestellt.  
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gestiftet.  
Krempel, den Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
den Bürgermeister

Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.  
Krempel, den Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am öffentlich bekannt gemacht 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitteln am in Kraft getreten.

Krempel, den Bürgermeister

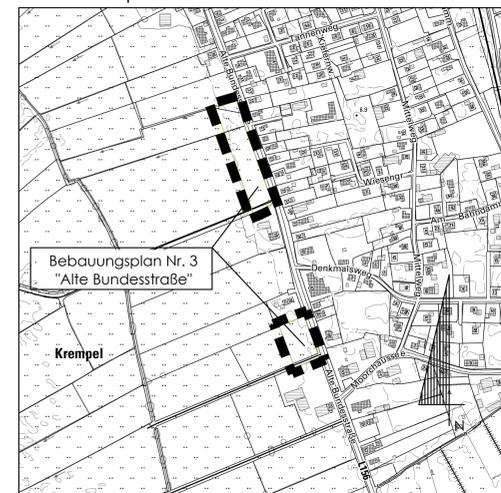
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
den Bürgermeister

Die Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.  
Krempel, den Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am öffentlich bekannt gemacht 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitteln am in Kraft getreten.

Krempel, den Bürgermeister

## Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	S-134-23	Gebiet:	Kolke/Steil								
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldenweg 1 24837 Schenefeld Tel.: 04421 7017-0 Fax: 04421 7017-30 E-Mail: info@ing-nord.de www.ing-nord.de										
Geschäftsführender Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elser										
Planungsstand:	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (K 2 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (K 3 (1) BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Planungsbeschluss (K 4 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bekanntmachung der Begründung (K 4 (2) BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Endgültige Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (K 3 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Satzung des Bebauungsplans (K 1 (1) BauGB)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Endgültige Bekanntmachung der Begründung (K 4 (1) BauGB)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Inkrafttreten</td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (K 2 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (K 3 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Planungsbeschluss (K 4 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Bekanntmachung der Begründung (K 4 (2) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Endgültige Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (K 3 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung des Bebauungsplans (K 1 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Endgültige Bekanntmachung der Begründung (K 4 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Inkrafttreten
<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellungsbeschluss (K 2 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (K 3 (1) BauGB)										
<input checked="" type="checkbox"/> Planungsbeschluss (K 4 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Bekanntmachung der Begründung (K 4 (2) BauGB)										
<input checked="" type="checkbox"/> Endgültige Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung (K 3 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung des Bebauungsplans (K 1 (1) BauGB)										
<input checked="" type="checkbox"/> Endgültige Bekanntmachung der Begründung (K 4 (1) BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Inkrafttreten										

Satzung der Gemeinde  
**KREMPEL**  
über den  
Bebauungsplan Nr. 3  
"Alte Bundesstraße"