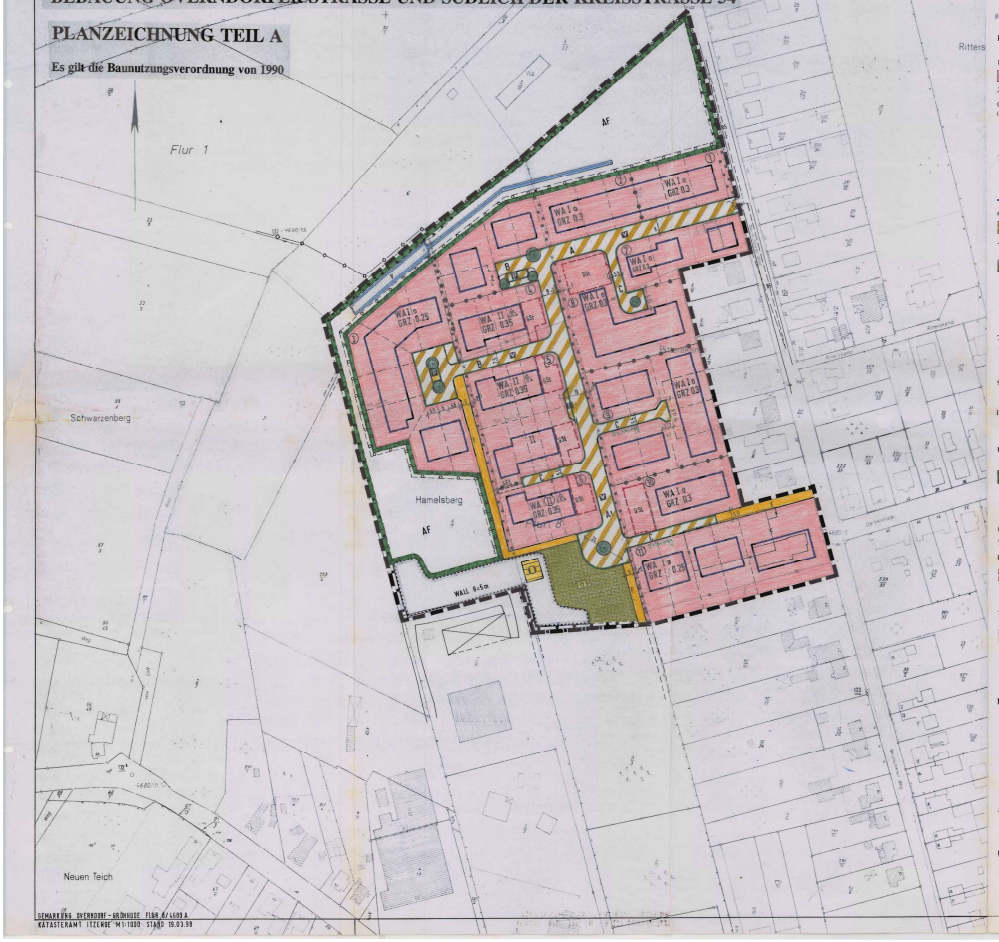
SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DES NEUMÜHLENER WEGES, NÖRDLICH DER BEBAUUNG OVERNDORFER STRASSE UND SÜDLICH DER KREISSTRASSE 54

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0.25	Grundflächenzahl	§§ 16 u. 17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 BauNVO
3.	**Bauweise, Baugrenze**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
6.	**Verkehrsflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
P	Öffentliche Parkfläche	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
F	Fußweg	
7.	**Flächen für Versorgungsanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität	
	Fernwärme	
9.	**Öffentliche Grünflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
SP	Spielplatz	
10.	**Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Y	Versickerungsflächen	
13.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
AF	Flächen für die Entwicklung von feuchten Wiesentotoop, Rondellpflanzung mit Weiden und Buschinseln nach Grünordnungsplan	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Anlegen von Wallhecken (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
15.	**Sonstige Planzeichen**	
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter

	Flurstücksnummern
	In Ansicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Künftig wegfallende Flurstücksgrenze
3	Künftig fortfallende Gebäude
2	Ordnungsnummer der Baublöcke
5 — 7	Maßangabe in Meter
A	Planstraße
	Sichtdreieck

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Erhalten von Wallhecken (Knick) § 15b LNatSchG

Text Teil B

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA** - Geltungsbereich Baublock 1 bis 11

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO -
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen je Grundstück** wird festgesetzt nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) in
Block 1 bis 3 auf 2 Wohnungen
Block 4 bis 6 auf 1 Wohnung
Block 7 auf 2 Wohnungen
Block 8 auf 12 Wohnungen
Block 9 auf 2 Wohnungen
Block 10 auf 8 Wohnungen
Block 11 auf 2 Wohnungen

2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) **und Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
Die erforderlichen **Stellplätze** sowie **Garagen** und **Nebenanlagen** sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen dieses einschränken.

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Für die Baublöcke 4, 5, 6, 8 und 10 werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Stellplätze (St)" bzw. "Garagen (Ga)".
Stellplätze / Garagen außerhalb dieser Flächen sind für die genannten Baublöcke nur noch innerhalb der Baugrenzen der Hauptgebäude zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

4.1 Die Höhen der Oberkanten der **fertigen Erdgeschoßfußböden** am jeweiligen **Hauseingang** betragen **max. 0.40 m** über der mittleren Straßenhöhe des dem Grundstück zugeordneten Straßenabschnittes.

4.2 Die **Traufhöhen** sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen. Die Traufhöhen betragen
- in den Baublöcken 1 bis 3, 7 bis 11 maximal **3,50 m,**
- in den Baublöcken 4 und 5 maximal **6,50 m,**
- im Baublock 6 aus Gründen des Schallschutzes zwingend **6,50 m**.

4.3 Die **Firsthöhen** sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußboden und der äußeren Firsteindeckung. Die Firsthöhen betragen
- in den Baublöcken 1 bis 3, 7 bis 11 maximal **10,00 m,**
- in den Baublöcken 4 und 5 maximal **12,50 m,**
- im Baublock 6 aus Gründen des Schallschutzes zwingend **12,50 m.**

5. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 92 LBO)

5.1 Die Dächer sind mit einer **Neigung** von mindestens **30°** bis höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Platten oder asbestfreien Faserzementbaustoffen in profilierter Form bis zu einer Deckfarbe von maximal **1,00** m. Bei begrünten Dächern ist abweichend hiervon eine Dachneigung von mindestens **15°** zulässig

5.2 **Außenwände** sind herzustellen, entweder als
ungeputzte Mauerwerksfassade. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der **Mauerwerksflächen** in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muß mindestens **50 %** betragen, Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übertrieben,
oder in **Holzbauweise**, in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schalungen und /oder flächigen Holzbaustoffen. Die Holzoberflächen sind in einem naturnahen Farbton zu behandeln. Zulässig sind dunkle Farbtöne aus dem Bereich: grau, rot, braun und grün.

5.3 Die Dachform und die Außenwandgestaltung von **Garagen, Carports** und **Nebenanlagen** kann hiervon **abweichend** ausgeführt werden.

6. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Soweit der **Grünordnungsplan Ausgleichsbedürfnisse** für Schutzgüter feststellt und **Gestaltungsmaßnahmen** vorschlägt, werden diese wie folgt festgesetzt.

6.1 Eingriffe in die **Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften"** und **"Landschaftsbild"** werden ausgeglichen bzw. durch Gestaltungsmaßnahmen kompensiert durch **ökologische Aufwertung** des Baugebietes mit Anpflanzungen aus der **"Artenlisten - Sträucher und Bäume"**, die in der **Begründung** unter **Punkt 8** aufgeführt sind. Innerhalb des Plangebietes auf nachfolgend beschriebenen Teilflächen sind Pflanzungen vorzunehmen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu unterhalten.

6.1.1 innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraßen, deren Standorte im Plan bezeichnet sind, durch **Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m².

6.1.2 innerhalb der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Planstraße **A, A1, B** und **C 15 Bäume**, **Stammumfang** in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m², deren **Standorte** im Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.

6.1.3 innerhalb der **öffentlichen Flächen des Lärmschutzwalles**, die das Plangebiet eingrenzen **flächig** 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
8 hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 - 16 cm

6.1.4 innerhalb der **Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und** zur **Pflege der Landschaft** die das Plangebiet im Norden und Westen umfassen.

- sind die Flächen als extensiv gepflegte Wiese mit einer jährlichen Mahd und einzelnen Gehölzgruppen zu anzulegen, daß der Charakter einer halboffenen Wiese entsteht und dauerhaft erhalten wird. Der Eintrag von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- ist der äußere Rand der Maßnahmenflächen sowie alle in der Planzeichnung zusätzlich bezeichneten "Flächen zur Erhaltung und zur Pflanzung von Reihen" durch die Vorsorgeverpflichtung des **Kreiskoystems** fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Aktiver Schallschutz

Auf den südöstlichen Flächen sind in den festgesetzten Bereichen aktive Schallschutzmaßnahmen durch die Aufschüttung eines mindestens **5,00 m** hohen **Lärmschutzwalles** festgesetzt worden. Die Entfernung zwischen der Wallkrone und der Grundstücksgrenze zu den Schallquellen der Betriebsgrundstücke darf maximal 6,0 m betragen.

7.2 Passiver Schallschutz

Innerhalb des **Baublocks Nr. 3, 5, 6, 10 und 11** sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Hiervon betroffen sind die Gebäudeseiten, die den Grundstücksgrenzen zu den Schallquellen der Betriebsgrundstücke zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des **Lärmpegelbereiches IV** nach DIN 4109 zugrunde zu legen.

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 14.12.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 04.01.94 erfolgt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.08.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Ratsversammlung hat am 12.12.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.97 bis zum 12.01.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Dauer der Auslegung ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz auf zwei Wochen verkürzt worden. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.12.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verkürzung der Auslegungsdauer sowie auf die Gelegenheit zur Erörterung während der Auslegung hingewiesen worden.

Kellinghusen, den 03. 4. 98 [redacted]
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 19. März 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen wird als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 26. MÄZ. 1998 [redacted]
Für den Leiter des Katasteramtes

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kellinghusen, den 03. 4. 98 [redacted]
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.02.98 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 19.02.98 gebilligt.

Kellinghusen, den 03. 4. 98 [redacted]
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kellinghusen, den 03. 4. 98 [redacted]
Bürgermeister

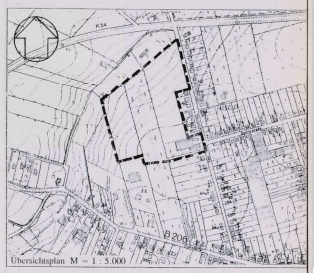
9. Der Satzungsbeschluß der Ratsversammlung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14. 4. 98 gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB Maßnahmengesetz und § 12 Satz 2 - 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 UO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. 4. 98 in Kraft getreten.

Kellinghusen, den 16. 4. 98 [redacted]
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenGe) in der derzeit geltenden Fassung, und nach § 97 der Landesbauordnung in der derzeit geltenden Fassung, wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Kreisstrasse 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

229



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 28

für das Gebiet westlich des Neumühlener Weges, nördlich der Bebauung Overndorfer Straße und südlich der Kreisstraße 54

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000