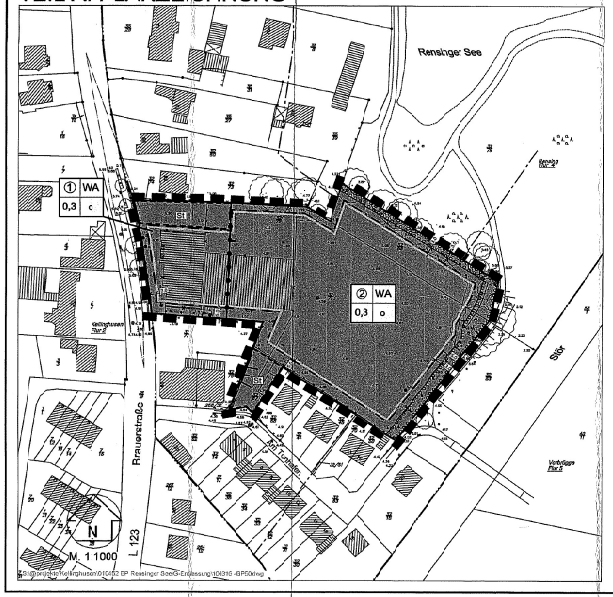
SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 - "AM RENSINGER SEE"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER BRAUERSTRASSE, WESTLICH DER STÖR, SÜDLICH DES RENSINGER SEE UND NÖRLICH DER STRASSE "AM TONHAFEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

0,3 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB

Zweckbestimmung: St — Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 50 § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Zukünftig fortfallende Gebäude

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandener Baum

Gemarkungsgrenze

② Nummer des Baufeldes

Sichtdreieck

103 Bemaßung in Metern

Nachrichtliche Übernahmen
§ 5 Abs. 4 BauGB

Gewässerschutzstreifen § 26 LNatSchG

TEIL B: TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Für die Gebäude sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten (GH = Gebäudehöhe; WH = Wandhöhe gem. Definition nach § 6 (4) LBO S-H):

Dachform	Baufeld 1	Baufeld 2
Flachdach	GH 8,0 m	GH 8,0 m
Pultdach	GH 12,0 m WH 3,0 m	GH 10,0 m
Sonst. Dachformen	GH 12,5 m WH 6,0 m	GH 10,0 m WH 6,5 m

Die max. zulässige Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens beträgt generell 0,50 m.

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich bei Pultdächern auf die niedrigere Hausseite.

In Baufeld 1 dürfen Pultdachhäuser nur mit der niedrigeren Seite zur Brauerstraße hin errichtet werden.

Definition Wandhöhe
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen, von der mittleren Höhe der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die vorhandenen Gehölzstreifen mit den prägenden Laubbäumen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten. Nicht standortgerechte Gehölze (vor allem Fichten) sind zu entfernen und durch heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Dachformen
Für die Hauptgebäude sind alle Dachformen zulässig.

4.2 Dachneigungen
Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.

4.3 Dachmaterialien
Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthrazites Farbtönen. Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer, heilgraue Metall- oder Kupfereindeckungen zulässig.
Solaranlagen sind allgemein zulässig.

4.4 Fassaden
Fassaden in Blockhohlenbauweise sind nicht zulässig.

4.5 Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen
Garagen sind aus dem gleichen Fassadenmaterial wie der Hauptbaukörper zu errichten. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur Konstruktionen aus Holz und/oder Metall zulässig.

5. Gestaltung von Müllsammelstellplätzen
Müllsammelstellplätze sind gegen Einsicht abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude etc.) einzubeziehen.

6. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind als nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu 2 Stck. an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 50/100 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 20.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.01.2009 bis 26.01.2009. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 08.01.2009 durch Aushang hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt 30.09.2008.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratsversammlung hat am 20.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.01.2009 bis 18.02.2009 während folgender Zeiten: von montags bis mittwochs sowie freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und dienstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr im Zimmer 11, Kieler Straße 49 in 25551 Hohenlockstedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gestand gemacht werden können, am 09.01.2009 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde vom 08.01.2009 bis 26.01.2009 durch Aushang hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kellinghusen, den 23.03.2010 Siegel Stadt Kellinghusen [redacted] i.V. Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.03.10 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 22.03.10 Siegel [redacted] Öffentl. Best. Vermessungsing.

8. Die Ratsversammlung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.04.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

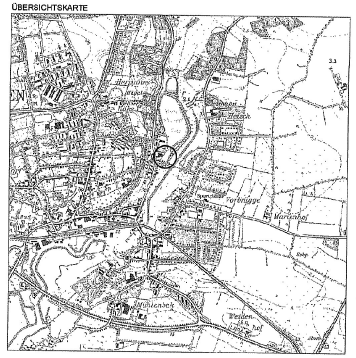
9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 50, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.04.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Kellinghusen, den 23.03.2010 Siegel Stadt Kellinghusen [redacted] i.V. Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Kellinghusen, den 23.03.2010 Siegel Stadt Kellinghusen [redacted] i.V. Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 50 durch die Ratsversammlung und die 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 vom 26.03.10 bis 13.04.2010 durch Aushang ortsüblich 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Beschluss vom 07.04.2010 ratifiziert worden.
Kellinghusen, den 10.05.10 Siegel Stadt Kellinghusen [redacted] i.V. Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 23.04.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 – „Am Rensinger See" der Stadt Kellinghusen für das Gebiet östlich der Brauerstraße, westlich der Stör, südlich des Rensinger See und nördlich der Straße "Am Tonhafen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSKARTE


Kellinghusen
Rensingersee
Brauerstraße
Störstraße
Am Tonhafen
Marienhof
Wittenseer Straße
Wittenseer Straße
Wittenseer Straße