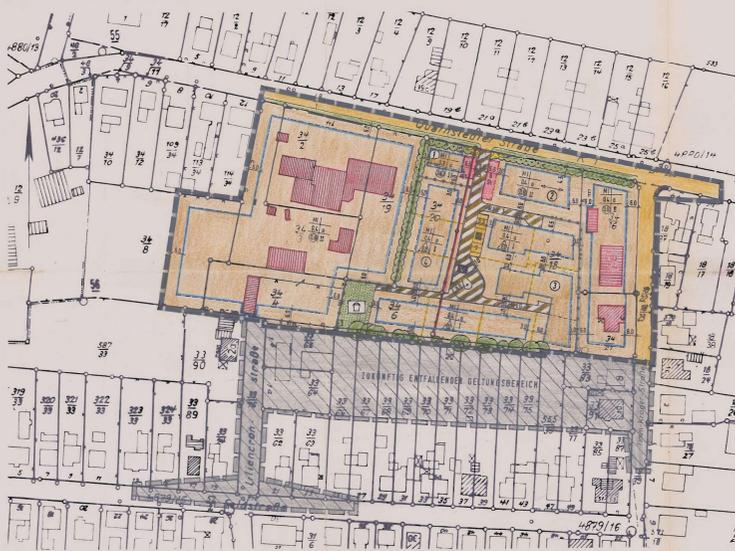


SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN/KREIS STEINBURG ÜBER DIE ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.17

TEIL "A" PLANZEICHNUNG Maßstab 1:1000
Es gilt die Bauutzungsverordnung von 1990



Arbeitsliche Planunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 17 in der Stadt Kellinghusen, Gemarkung Vorbrügge, Flur 5, Maßstab 1:1000
KATASTERAMT ITZEHOE - 25.02.1997 - Grundlage Flurkarte 12000

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BaUVVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990, PlanZV 90) (BGBl. 1991 I S.58 vom 08. Dezember 1990)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 § 9 (7) BauOB
- VERKEHRSLINIEN § 9 (1) 11 und 10 BauOB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Parkfläche
 - Private Stellplatzflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) § 9 (1) 10 BauOB
- Verkehrsbegrenzter Bereich

BRUNFLÄCHEN

§ 9 (2) 5 u.4 § 9 (1) 15 u.6 BauOB
offen: Grünfläche, Spielplatz

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauOB §§ 11 bis 11 BauOB
Mischgebiete § 4 BauOB
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauOB §§ 16 (2) sowie 17 bis 21 BauOB

GRZ 04

Grundflächenrate § 9 BauOB
Geschäftflächenzahl § 20 BauOB

LF

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze § 17 und § 18 BauOB

BAUWEISE § 9 (1) 2 BauOB §§ 22 und 23 BauOB

Offene Bauweise § 22 (2) BauOB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze § 23 (3) BauOB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugrubens § 1 (4) 16 (5) BauOB

Stellung der baulichen Anlagen § 19 (2) BauOB

Firstschnefung

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauOB

Baumbestand zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des künftig entfallenden Geltungsbereichs

Künftig entfallender Geltungsbereich

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Katastermäßige Flurstücksgränze mit Grenzmaß

Künftig fortfallende Flurstücksgränze

Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage

Katastermäßige Flurstücksnummer

In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke

Nummer der Baublöcke

Vermessungslinien mit Maßangaben

Straßen- und Trassierungselemente (Pavlen)

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Klinks zu erhalten § 16 und 10 BauOB

TEIL "B" TEXT:

I. Nutzungsregelnde Festsetzungen

- Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreieck) sind von jeglicher Bebauung, Entwidmung oder Beflopfung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Straßenoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauOB)
- Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt:
 - im Bereich des Baublöcks 1 max. 4 Wohnungen je Wohngebäude
 - im Bereich des Baublöcks 2 max. 8 Wohnungen je Wohngebäude
 - im Bereich des Baublöcks 3 und 4 max. 1 Wohnung je Wohngebäude
 bei der Errichtung von Doppelhäusern gilt dabei jede Haushalte als ein Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauOB)
- Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauOB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas oder Wasser, sowie der Ableitung von Abwasser dienen (§ 9 (1) Nr. 4, BauOB und § 23 (5) BauOB)

II. Höhenlage der baulichen Anlagen

- (§ 9 Abs. 2 BauOB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauOB)
- Die Höhen der Oberkanten der fertigestellten Erdgeschosßfußböden betragen max. 0,40m über der mittleren Bodenoberhöhe des dem Grundstück zugehörigen Straßenquerschnitts
 - Die Traufhöhen sind die Maße zwischen den fertigen Erdgeschosßfußböden und den Oberkanten der Dachendeckungen. Die Traufhöhen betragen:
 - im Bereich der Baublöcke 1 und 2 max. 6,50m,
 - im Bereich der Baublöcke 3 und 4 max. 3,25m.
 - Die Firsthöhen sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschosßfußböden und den äußeren Firstendeckungen. Die Firsthöhen betragen:
 - im Bereich der Baublöcke 1 und 2 max. 11,50m,
 - im Bereich der Baublöcke 3 und 4 max. 8,50m.
 - Im Bereich der Baublöcke 3 und 4 kann bei Gebäuden, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen, ausnahmsweise eine Überschreitung der in den Nrn 2. und 3. festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um max. 1,00m zugelassen werden

III. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 19 LBO)

- Die Dächer der Gebäude sind in einer symmetrischen Grundform und mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 48° auszubilden. Für die Dächer von Gebäuden, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen, können abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen werden
- Als Dachendeckung der Gebäude sind nur Hartdachmaterialien aus Ton, Beton oder Schiefer, mit einer Decklage bis zu 0,40m zulässig. Eine Dachgrünung ist zulässig, hierfür kann die Dachneigung auf 20° reduziert werden. Für die Dächer von Gebäuden, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen, können Dachendeckungen aus anderen Materialien und mit größeren Decklagen zugelassen werden
- Als Gebäudefußhöhe der Gebäude sowie diesen zugeordneten Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind nur Verbundmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassaden von Gebäuden, die nicht ausschließlich Wohnzwecken dienen, können andere Materialien zugelassen werden
- Untergeordnete Anbauten von Wohngebäuden, z.B. Wintergärten können vollintegral ausgeführt werden. Für diese Anlagen ist ein Flachdach oder ein Pultdach mit einer Neigung von max. 15° zulässig

IV. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 19 Abs 1 Nr. 20 und 25 BauOB)

- Für Neu- und Nachpflanzungen der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt zu erhaltenen oder anzupflanzenden Einzelbäume dürfen nur standortgerechte heimische Gehölzarten verwendet werden
- Als Einreihenungen der Grundstücksgrößen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Hecken aus heimischen Gehölzarten, auch in Verbindung mit einem geeigneten Maschendraht- oder Halbzäunzaun zulässig. Die Höhe der Einreihung darf max. 120cm über der Geländeoberkante betragen
- a) Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außenbereiche erforderliche Maß zu beschränken.
b) Befestigungen mit Betonunterbau, Fugengießgut, Asphaltierung oder Betonierung sind auf Grundstücken, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, unzulässig

SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DIE ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 FÜR DAS GEBIET

SÜDLICH QUARNSTEDTER STRASSE, WESTLICH THIMMKROGER STRASSE, NÖRDLICH FELDSTRASSE, ÖSTLICH FLURSTÜCKE 14/34, 34/8 (TELSTÜCK) 33/90 UND 33/24

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S.2253) - in der derzeit geltenden Fassung, des Wohnungsmietgesetzes zum Baugesetzbuch (BauMietVergesetz) in der Fassung vom 06. Mai 1993 (BGBl. I S.623) - in der derzeit geltenden Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (IGWB) S. 321 - in der derzeit geltenden Fassung - wird nach Beschlußfassung durch die Ratversammlung vom 19.02.1998 folgende Satzung über die Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet südlich der Quarnstedter Straße, westlich der Thimkroger Straße, nördlich der Feldstraße und östlich der Flurstücke 14/34, 34/8 (Telstück) 33/90 und 33/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 12.05.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.05.1997 erfolgt.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

2 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 05.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

3 Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

4 Die Ratversammlung hat am 16.10.1997 den Entwurf der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

5 Der Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05. November 1997 bis zum 30. November 1997 montags, mittwochs, donnerstags und freitags von 9:00 - 12:00 Uhr und samstags von 14:00 - 17:00 Uhr nach § 3 (2) BauOB öffentlich ausliegen.

Die Dauer der Auslegung ist gemäß § 2 (3) BauGB-Mahnmittelgesetz auf 2 Wochen verkürzt worden. Im Rahmen des Auslegungsverfahrens ist den Bürgern gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Mahnmittelgesetz Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Die öffentliche Auslegung ist - mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.1997 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 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

6 Der katastermäßige Bestand am 26.03.1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden nachfolgend beschrieben.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

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

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

8 Die Ratversammlung hat die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 am 19. 2. 98 die Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung wurde mit Beschluß der Ratversammlung vom 19. 2. 98 begl.igt.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

9 Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kellinghusen, den 28. 4. 98
Siegfried Kais
Bürgermeister

10 Der Satzungsbeschuß der Ratversammlung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.05.1998 gemäß § 10 (3) BauOB ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Mitteilung von Wertpapieren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 25 (2) BauOB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschadigungsansprüchen (§ 44 BauOB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 05.05.1998 in Kraft getreten.

Kellinghusen, den 06.05.1998
Siegfried Kais
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 17 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH QUARNSTEDTER STRASSE, WESTLICH THIMMKROGER STRASSE, NÖRDLICH FELDSTRASSE, ÖSTLICH FLURSTÜCKE 14/34, 34/8 (TELSTÜCK) 33/90 UND 33/24



Aufgestellt: Architektur- und Ingenieurbüro Peter Reiter
Rosenstraße 42, 23705 Bad Bramstedt
Tel.: 04302 / 9787 - Fax: 04302 / 9820