

Satzung der Stadt Kellinghusen über die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28

Für das Gebiet westlich des Neumühler Weges, nördlich der Bebauung Overdorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90)



Planzeichnung 1, Teil "A"



Zeichenerklärung:

- Gemäß Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990
- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0,25 Grundflächenzahl § 11 und 17 BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass § 16 BauNVO
 - Bauweise, Baugarten** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - o offene Bauweise für Kleingruppen möglich § 22 Abs. 2 BauNVO
 - o nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 Abs. 2 BauNVO
 - o Baugarten § 23 BauNVO
 - Verkehrsflichkeiten** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - o Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - o Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - o Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - o Fernwärme § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - o Spielplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - o die Wasserflüsse § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
 - o Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - o Flächen für die Entwicklung von baulichen Wissenschaft, Rundplatzplanung mit Weiden und Baumreihen nach Grünordnungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - o Anlagen von Weiden (Koidke) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - o Anlagen von Weiden (Koidke) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - o Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - o Umgrenzung der Flächen für Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 7 BauGB
 - o Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung § 16 Abs. 4 BauNVO
 - Darstellung ohne Normencharakter**
 - o Fundusnummer In Aussicht genommenen Zuschnitt der Grundstücke vorhandene Fundusgrenze künftig verbleibende Fundusgrenze künftig fortzuführende Gebäude
 - o Ordnungsnr. der Baublocke
 - o Maßstab in Meter
 - o Fernwärme
 - Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
 - o Erhalten von Weiden (Koidke) § 15b LMSchG

Text, Teil "B"

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet WA - Geltungsbereich Baublock 1 bis 11** Die zusammenfassend zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO -
 - Anlagen für die Verwaltung
 - Gartenbaueinzelbe
 - Taschengelände
 werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in

Block 1 bis 5b	auf 2 Wohnungen
Block 6 bis 6	auf 1 Wohnung
Block 7	auf 2 Wohnungen
Block 8a	auf 12 Wohnungen
Block 8b bis 11	auf 2 Wohnungen
- Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen dieses einschränken.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Für die Baublocke 5a und 5b werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Stellplätze (SP)" bzw. "Garagen (G)", Stellplätze / Garagen außerhalb dieser Flächen sind für die genannten Baublocke nur noch innerhalb der Baugrenzen der Hauptblocke zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB) in Verbindung mit § 10 Abs. 4 BauNVO

Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschosslubanden im jeweiligen Bauelement betragen maximal 0,40 m über der mittleren Straßenhöhe des dem Grundstück zugeordneten Straßenzweigs.
- Die Traufhöhen sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschosslubanden und den Schwellen zwischen den Außenwänden und den Oberkanten der Dachoberkanten. Die Traufhöhen betragen:**
 - in den Baublocken 1 bis 4, 5b und 6 bis 11 maximal 3,20 m, in den Baublocken 5a maximal 0,50 m.
- Die Fronthöhen sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens und der äußeren Firstendachung. Die Fronthöhen betragen:**
 - in den Baublocken 1 bis 4, 5b und 6 bis 11 maximal 10,00 m
 - in den Baublocken 5a maximal 12,00 m
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB) in Verbindung mit § 92 LRO
 - Die Dächer sind mit einer Neigung von mindestens 30° bis höchstens 40° auszubilden. Die Dachdeckung ist herkömmlich aus massiven Materialien oder abtrocknend wasserundurchlässigen in profiler Form bis zu einer Dicke von maximal 1,00 m. Bei begrünter Dachfläche ist abweichend hiervon eine Dachtragung von mindestens 15° zulässig.
 - Außenwände sind horizontal, entweder als Mauerwerkfassade, Tülbauwerk oder aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerkfassaden in der Gesamtoberfläche der Wandansicht muss mindestens 90 % betragen. Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übernommen, oder in Holzbauweise, in Form von massiven Balkenkonstruktionen, Schallgittern und / oder fächerförmigen Holzbauelementen. Die Fensteröffnungen sind in einem neutralen Farbton zu behandseln. Zulässig sind dunkle Farböne aus dem Bereich grau, rot, braun und grün.
 - Die Dächer und die Außenwandgestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen kann hiervon abweichend ausgeführt werden.
- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Soweit die Landschaftspflegebauliche Baugartensatzung die bisherigen Ordnungsanforderungen des Landschaftspflegebaulichen Schutzgebietes und Gestaltungsaussagen vorschreibt, werden diese wie folgt festgesetzt:
 - Eingriffe in die Schutzgüter "Arten- und Lebensgemeinschaften" und "Landschaftsbild" werden ausgeschlossen bzw. durch Gestaltungsmaßnahmen kompensiert durch biologische Aufwertung des Baugebietes mit Anpflanzungen aus der "Artenliste - Sträucher und Bäume", die in der Begründung unter Punkt 8 aufgeführt sind. Innerhalb des Planungsbereiches auf freizeitleitigen Flächen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen und durch geeignete Maßnahmen darauf zu unterhalten:
 - 1.1 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planungsbereich, deren Standort im Plan festzusetzen sind, durch Blüme, Stummung in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumreihe mindestens 8 m,
 - 1.2 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstrasse A, A1, B und C 16 Blüme, Stummung in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumreihe mindestens 8 m, deren Standort im Plan festzusetzen sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.
 - 1.3 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Lärmschutzes, die das Planungsbereich einbringen flüchtig zu verpflanzen, Höhe 60 - 100 cm,
 - 1.4 hochstämmige Laubbäume, zu verpflanzen, Stummung in 1 m Höhe mindestens 14 - 16 cm.
 - 1.4 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planungsbereich, deren Standort im Plan festzusetzen sind, durch Blüme, Stummung in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumreihe mindestens 8 m,
 - 1.5 innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planungsbereich, deren Standort im Plan festzusetzen sind, durch Blüme, Stummung in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumreihe mindestens 8 m,
 - ist der äußere Rand der Mähdrahtflächen sowie alle im Planbereich näher bezeichneten Flächen in Erhaltung und zur Neuanlage von Kräutern durch die Verordnungsgebung des Kreisratens befreit auszubilden und darauf zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Aktiver Schallschutz**

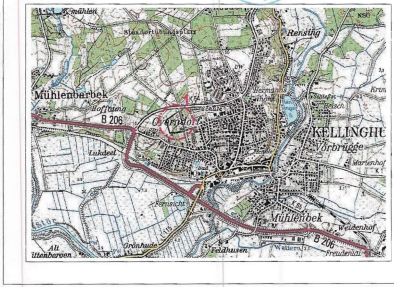
Auf den südwestlichen Flächen sind in den festgesetzten Bereichen aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmentwicklungen aus südlich und südwestlich benachbarten Gewerbebetrieben durch die Aufschüttung eines mindestens 0,60 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt worden. Die Entfernung der Wallkante zu der Grundstücksgrenze der Beteiligungsfläche darf maximal 0,50 m betragen.
 - Passiver Schallschutz**

Innerhalb der Baublocke Nr. 3a, 3b, 10b und 11 sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich für die Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Hieron betreffen alle die Gebäudeteile, die den Grundstücksanforderungen zu den Schallschutzzonen der südlichen und südwestlichen Beteiligungsflächen zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des Lärmschutzgesetzes (LärmSchutzG) nach DIN 4109 zugrunde zu legen. Werden Fenster von Schallschutzwänden in Gebäuden angeordnet, so sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftung zu versehen.

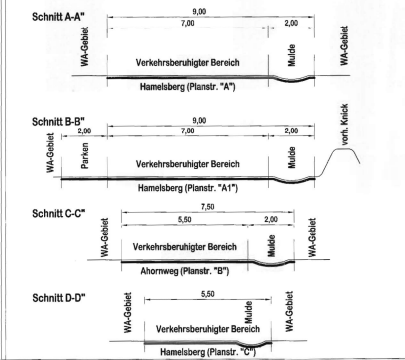
Die Festsetzungen der Ziffer 2 gelten nicht für die Flächen des Baublockes Nr. 3a, 3b, 6 und 10. In diesen Baublocken sind die Grundrisse in den Obergeschossen so zu gestalten, daß die Fenster der nächst lärmablen Räume (Kochzimmer, Schlafräume) ausschließlich in nördlichen und östlichen Richtungen einzubringen sind.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 13.06.02. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Nordsächsische Rundschau" am 25.02.04 erfolgt.
- Die Führlinge Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 4.03.04 durchgeführt.
- Die von der Planung beherrschten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 8.03.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Ratversammlung hat am 12.12.03 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 5.03.04 bis zum 6.04.04, montags, mittwochs, donnerstags und freitags von 9:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags von 14:00 bis 17:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, am 25.02.04 in der "Nordsächsische Rundschau" ersichtlich bekanntgemacht. Kellinghusen, den 29.11.2004
 - Die Bürgermeisterin -
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.04 geprüft.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.04 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getilligt. Kellinghusen, den 29.11.2004
 - Die Bürgermeisterin -
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Kellinghusen, den 29.11.2004
 - Die Bürgermeisterin -
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Kellinghusen, den 29.11.2004
 - Die Bürgermeisterin -



Straßenquerschnitte M = 1 : 100



Satzung der Stadt Kellinghusen über die 1. Änderung im Bebauungsplan Nr. 28

Für das Gebiet westlich des Neumühler Weges, nördlich der Bebauung Overdorfer Straße und südlich der Luisenberger Straße

Planerfassung:
Dipl.-Ing. Thomas Blinz
Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Viktoriastraße 27a, 25524 Ibschow
Tel. 04821-9332 Fax 04821-9333 Email: blinz@t-online.de