

# 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 (PlanZO 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  
**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
    - Bauweise, Baugarten** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**o** offene Bauweise nur Kleingruppen zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 Abs. 2 BauNVO  
**B** Baugarten § 23 BauNVO
    - Verkehrflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
**St** Straßenverkehrsfläche, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkplätze § 4 BauNVO  
**V** verkehrsberuhigter Bereich § 4 BauNVO  
**F** Fußweg § 4 BauNVO
    - Flächen für Versorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
**o** Fernwärme § 4 BauNVO
    - Öffentliche Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
**Gr** Grünfläche § 4 BauNVO
    - Umgrenzung von Flächen für die Regelung** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
**W** die Wasserflüsse § 4 BauNVO
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB  
**Fl** 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 freizeitlebensdienlichen, landschaftlichen, sportlichen, kulturellen, wissenschaftlichen, landschaftspflegerischen und anderen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
**Gr** Anlagen von Grünanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
**K** Anlagen von Waldbänken (Kaisa) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
    - Sonstige Planzeichnungen**
      - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
      - Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
      - Mit Grün- und Landnutzungen zu befreiende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
      - Umgrenzung der Flächen für Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 7 BauGB
      - Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung § 16 Abs. 4 BauNVO
  - Darstellung ohne Normencharakter**
    - Flächennummer In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücksgrenze vorhandener Flächengrenze durch vorgelagerte Flächengrenze durch fortgesetzte Gebäude
    - Ordnungsnummer der Baublocke Maßstab in Meter
  - Nachrichtliche Übernahme** § 9 Abs. 6 BauGB
    - Erhalten von Waldbänken (Kaisa) § 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:
    - 3. Anlagen für die Verwaltung
    - 4. Garagenbauten
    - 5. Taxiswerden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Die höchst zulässige Zahl der Wohnungen je Grundstück wird festgesetzt nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 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)

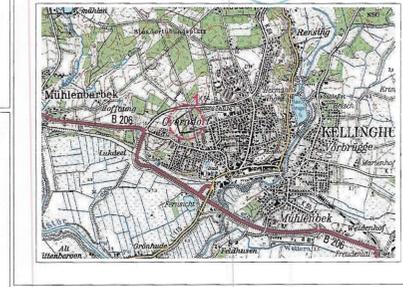
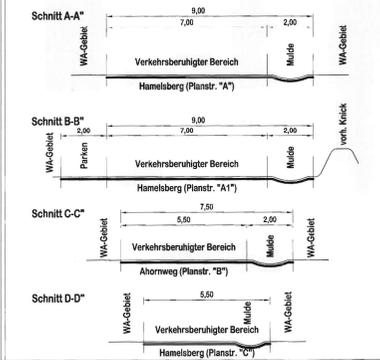
Die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit keine anderen Festsetzungen dieses einschränken.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Für die Baublocke 5a und 5b werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Stellplätze (SP)" bzw. "Garagen (GA)". Stellplätze / Garagen außerhalb dieser Flächen sind für die genannten Baublocke nur noch innerhalb der Baugrenzen der Hauptblocks zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB) in Verbindung mit § 10 Abs. 4 BauNVO  
Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschosseflächen im jeweiligen Bauelement betragen maximal 0,40 m über der mittleren Straßenhöhe des dem Grundstück zugewandten Straßenseitenschnitts.  
4.2 Die Traufhöhen sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschosseflächen und den Schrittkanten 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
- 4.3 Die Traufhöhen sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens und der äußeren Firstendachung. Die Firsthöhen betragen:
  - in den Baublocken 1 bis 4, 5b und 6 bis 11 maximal 10,10 m
  - in den Baublocken 5a maximal 12,20 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 aus anderen Materialien in gleicher Qualität zu sein. Die Dachdeckung ist herkömmlich aus massiven Materialien oder aus anderen Materialien in gleicher Qualität zu sein. Die Dachdeckung ist herkömmlich aus massiven Materialien oder aus anderen Materialien in gleicher Qualität zu sein.
  - Außenwände sind horizontal, entweder als Mauerwerkmaße, Tülbänke oder aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerkflächen 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 Farbtonen 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 hinsichtlich der Schutzflächen und Gestaltungsvorgaben vorgibt, werden diese wie folgt festgesetzt:
    - 6.1 Eingriffe in die Schutzflächen "Arten- und Lebensgemeinschaften" und "Landschaftsflächen" werden ausgeschlossen bzw. durch Gestaltungsmaßnahmen kompensiert durch Begrünungsmaßnahmen mit Aufpflanzungen aus der "Artenliste - Sträucher und Bäume", die in der Begründung unter Punkt 8 aufgeführt sind. Innerhalb des Planungsbereiches auf festzulegender Teilflächen sind Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu unterhalten:
      - 6.1.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planungsbereiche, deren Baublocke in Plan bezeichnet sind, durch:
        - Bäume: Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumstämme mindestens 8 m<sup>2</sup>.
        - 6.1.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planungsbereiche A, A1, B und C Bäume: Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, unbefestigte Baumstämme mindestens 8 m<sup>2</sup>, deren Standorte in Plan nicht bezeichnet sind und erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen festgelegt werden.
        - 6.1.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Lärmschutzbereiches, die das Planungsbereich einfließen:
          - flüchtig zu verpflanzte Sträucher: Höhe 60 - 100 cm,
          - 8 hochstämmige Laubbäume, zu verpflanzte, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 14 - 16 cm.
        - 6.1.4 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, die das Planungsbereich im Norden und Westen umfassen:
          - sind die Flächen als extensiv gepflegte Wiesen mit einer jährlichen Mähd und anderen Gehölzgruppen zu errichten, die der Charakter einer naturnahen Wiese enthält und dauerhaft erhalten wird. Der Ertrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
          - ist der äußere Rand der Mähstreifenflächen sowie alle in der Planungsbereich näher bezeichneten Flächen in Erhaltung und zur Neuanlage von Krüppel durch die Vermeidung des Krüppelcharakteres beizubehalten und dauerhaft zu unterhalten.
      - 6.2 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 6,00 m hohen Lärmschutzwalles festgesetzt worden. Die Entfernung der Wallkante zu der Grundstücksgrenze der Bebauungsfläche 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 Geräuschquellen zu den Schlafräumen der südlichen und südwestlichen Bebauungsfläche zugewandt sind. Für die bauliche Ausführung sind die Mindestanforderungen des Lärmschutzgesetzes (LärmSchutzG) nach DIN 4109 zugrunde zu legen. Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudeteilen angeschlossen, für die passive Schallschutzmaßnahmen angeordnet sind, so sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftung zu versehen.  
Die Festsetzungen der Ziffer 2 gelten daher auch für die Räume der Baublocke Nr. 3a, 3b, 6 und 10. In diesen Gebäuden sind die Grundrisse in den Obergeschossen so zu gestalten, daß die Fenster der nächst lärmabstimmenden Räume (Kochzimmer, Schlafräume) ausschließlich in nördlichen und östlichen Richtungen einzubringen sind.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratssitzung vom 13.06.02. Die örtliche Bebauungsplanung 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 Ratssitzung 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 geteilt.  
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

Planverfasser:  
Dipl.-Ing. Thomas Blinz  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Viktoriastraße 27a, 25524 Ibseshoe  
Tel. 94821-9332 Fax 94821-9333 Email: blinz@blinz.de