

# SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 "KRÜTZKAMP"

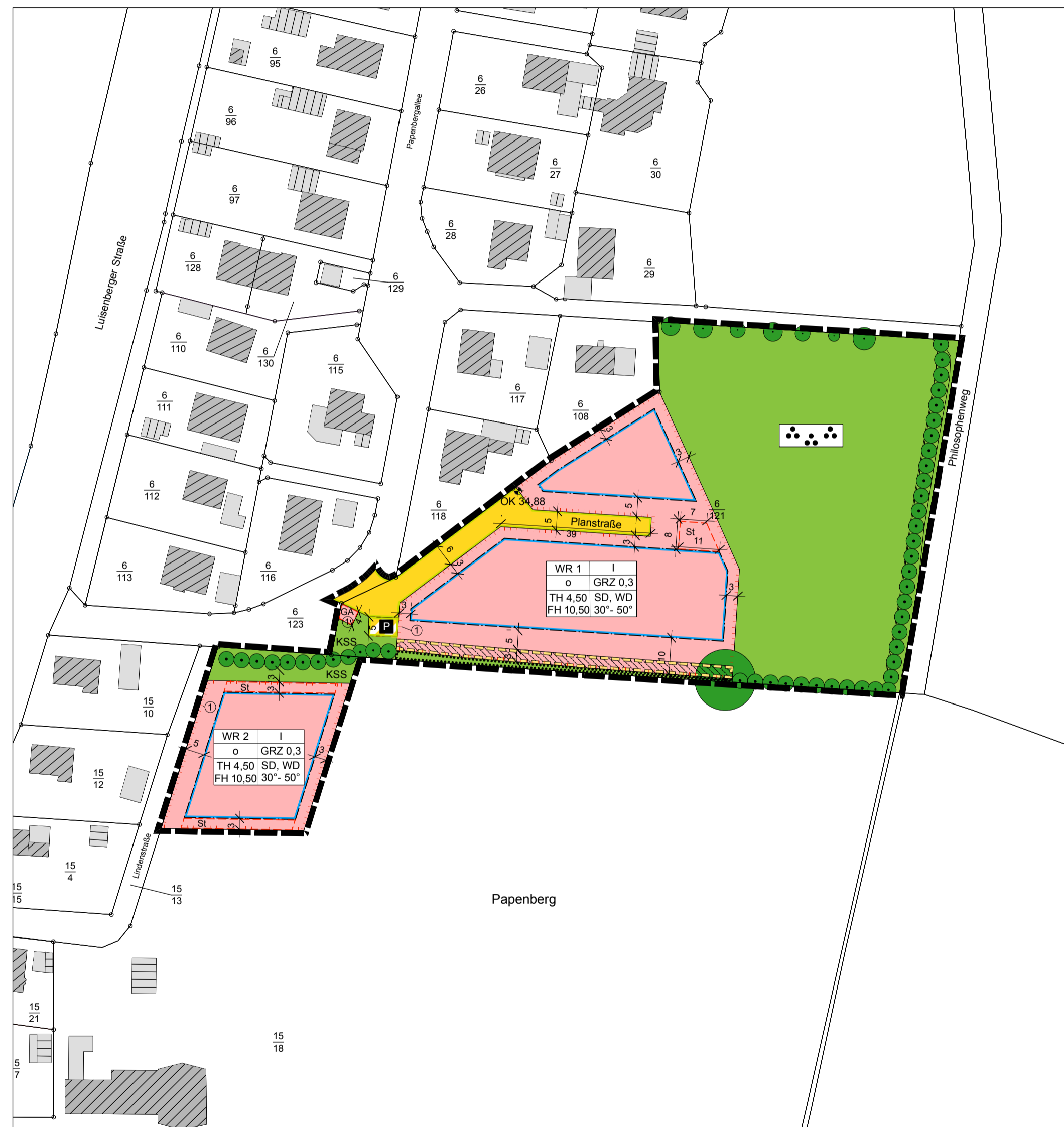
- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

FÜR EINEN TEILBEREICH RÜCKWÄRTIG DER BEBAUUNG PAPANBERGALLEE 2 BIS 6, NÖRDLICH DES NORDFRIEDHOFS UND WESTLICH DER OFFENEN LANDSCHAFT (TEILBEREICH 1) SOWIE FÜR EINE ERWEITERUNGSFLÄCHE ENTLANG DER LINDENSTRASSE IM NORDWESTLICHEN BEREICH DES SÜDLICH DES KNICKS GELEGENEN GRUNDSTÜCKS (TEILBEREICH 2)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 der Stadt Kellinghusen für einen Teilbereich rückwärtig der Bebauung Papanbergallee 2 bis 6, nördlich des Nordfriedhofs und westlich der offenen Landschaft (Teilbereich 1) sowie für eine Erweiterungsfläche entlang der Lindenstraße im nordwestlichen Bereich des südlich des Knicks gelegenen Grundstücks (Teilbereich 2), bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 22 und 23 BauNVO)

**GRZ 0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
**TH 4,50** Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß  
**FH 10,50** Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß  
**o** offene Bauweise

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

**Baugrenze**

**Öffentliche Straßenverkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung: Parkanlage  
 KSS Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Knick, zu erhalten  
 Bäume, zu erhalten  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Sonstige Planzeichen**

**SD, WD** Satteldach (SD), Walmdach (WD)  
**30°-50°** Dachneigung  
 Ausschluss von Nebenanlagen  
 Mit Gehrechten zu belastende Flächen  
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen  
**St** Stellplätze  
**GA** Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter  
 Zuordnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Darstellungen ohne Normcharakter**

Vorhandene Gebäude  
 z.B. 6/121 Flurstücksbezeichnung  
 Vorhandene Flurstücksgrenzen  
 OK 34,88 Oberkante mit Angabe der Höhe in Metern über Normalnull

## TEIL B: TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
 In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)  
 2.1 Im WR 1 ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberkante der abschließenden Verkehrsfläche (OK 34,88). Im WR 2 ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberfläche der abschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte in der Mitte des angrenzenden Grundstücks.

2.2 Im WR 1 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) gemäß § 18 BauNVO höchstens 50 cm über der Oberkante der abschließenden Verkehrsfläche (OK 34,88) liegen. Im WR 2 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) gemäß § 18 BauNVO höchstens 50 cm über der Oberfläche der abschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte in der Mitte des angrenzenden Grundstücks liegen.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebengebäude sind zur Straßenseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

4. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)  
 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter" sind ausschließlich Abholstellplätze für Abfallbehälter zulässig.

5. **Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen sind jegliche Versiegelungen, Einfriedungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

6. **Mit Gehrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Stadt Kellinghusen umfasst die Befugnis, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dauerhaft zur sachgerechten Pflege des Gehölzbestands zugänglich gehalten werden.

7. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)  
 7.1 Auf der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Fläche sind zehn regional typische Obstbäume in der Qualität Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16 cm zu pflanzen, über regelmäßigen, fachgerechten Obstbaumschnitt zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

7.2 Für die Entwidmung des Knickabschnittes auf 90 m werden 90 m Knick aus dem Ökoko "Knick Poyenberg 1" (OK 088-52) (Kreis Steinburg, Gemeinde Poyenberg, Gemarkung Poyenberg, Flur 5, Flurstück 508/9, 7.021 ha) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein zugeordnet.

8. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schleswig-Holstein)  
 8.1.1 In den reinen Wohngebieten sind Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen. Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäude-teile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

8.1.2 Als Dacheindeckung der geeigneten Dächer sind nur Dachziegel, Betonpfannen und Schindeleindeckungen zulässig. Dacheindeckungen müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:  
**Rot bis Rotbraun:** bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karmintrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralenrot), 3011 (Braunrot), 3007 (Schwarzrot), **Anthrazit und Schwarz:** bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun), **Braun:** bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau).  
 Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäude-teile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

8.2 Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Die Vorschriften gelten für Hauptbaukörper.

8.3 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur aus einer lebenden Laubholzhecke, max. 1,20 m hoch, zulässig. Zäune im Vorgartenbereich sind nur zur Grundstücksinnenseite und bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Eingangsporten und Zufahrtstore dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.

8.4 Einfriedungen innerhalb der Knickbestände, innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und innerhalb der Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind nicht zulässig.

8.5 Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## HINWEISE

Bei Gehölzentnahmen sind die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten und einzuhalten, wonach ein Verbot für die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September besteht.

Auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser soll in den öffentlichen Regenwasserkanal verbracht werden, jedoch ist die Einleitmenge je Grundstück auf ein Drosselabfluss von maximal 10 l/s zu begrenzen. Oberflächenwasser, dass auf den Baugrundstücken anfällt, darf nicht auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeleitet werden. Gesetz zum Schutz der Denkmale

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (2015) hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung von \_\_\_\_\_. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den ortsüblichen Bekanntmachungstafeln vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.  
 2. Auf Beschluss der Ratsversammlung vom \_\_\_\_\_ wurde nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.  
 3. Die Ratsversammlung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ während folgender Zeiten öffentlich ausliegen (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB): Montag bis Mittwoch und Freitag von 8 bis 12 Uhr, Dienstag von 14 bis 18 Uhr.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

4. Kellinghusen, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Ratsversammlung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB am \_\_\_\_\_ unterrichtet und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

5. Kellinghusen, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt, ausgenommen Baumbestand.

6. Kellinghusen, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

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

Die Ratsversammlung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, bestehend aus der Zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

8. Kellinghusen, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

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

9. Kellinghusen, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die Begründung werden gem. § 10a Abs. 2 BauGB zusätzlich im Internet bereitgestellt.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

10. Kellinghusen, den \_\_\_\_\_ (Bürgermeister)

## Übersichtskarte



## SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 29 "KRÜTZKAMP"

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

FÜR EINEN TEILBEREICH RÜCKWÄRTIG DER BEBAUUNG PAPANBERGALLEE 2 BIS 6, NÖRDLICH DES NORDFRIEDHOFS UND WESTLICH DER OFFENEN LANDSCHAFT (TEILBEREICH 1) SOWIE FÜR EINE ERWEITERUNGSFLÄCHE ENTLANG DER LINDENSTRASSE IM NORDWESTLICHEN BEREICH DES SÜDLICH DES KNICKS GELEGENEN GRUNDSTÜCKS (TEILBEREICH 2)

Verfasser:

**Evers & Küssner** | Stadtplaner

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Bett-Straße 7b | 20099 Hamburg  
 www.ek-stadtplaner.de | 040 257 767 370 | mail@ek-stadtplaner.de

Stand: 17.04.2020

