

SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 37 "GEWERBEGEBIET MÜHLENBEK" FÜR DAS GEBIET DES GRUNDSTÜCKES NEUER KAMP 32

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2809, 2831) sowie die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027).
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesverordnung SächsGew-HotellH (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 24.05.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Kellinghusen für das Gebiet des Grundstücks Neuer Kamp 32, bestehend aus der 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)

SO Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Baufachmarkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

TH Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

B Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

S Schutzgrün

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kellinghusen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

V Vorhandene Gebäude

F Flurstücksbezeichnung

B Vorhandene Bepflanzungen

G Gemeindegrenze

F Flurgrenze

TEIL B: TEXT

1. Im SO – Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Baufachmarkt ist ein Baufachmarkt sowie ein Baumarkt mit Gartenbedarf zulässig. Der Bau- und Gartenmarkt darf eine Verkaufsfläche von max. VK + 7.000 m² einschließlich nicht überdachter Freiflächen nicht überschreiten. Der Anteil des zentrenrelevanten Sortiments (gemäß Kieler Liste) daran darf maximal eine Verkaufsfläche von 2.000 m² betragen. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente gelten für die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente folgende zentrenrelevante maximalen Verkaufsflächen (VK in m²):

Sortiment	VK (m ²)
Nahrung- und Genussmittel	30
Drogerieartikel (incl. Wasch-Putzmittel, Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren)	10
Papier- und Schreibwaren, Schubbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken	25
Bäumen (ohne Schnittblumen), Tiere, Zoofutik, Tierpflege, Tierhaltung	600
Schnittblumen	10
Obstbepflanzung, Wärsche, Kirschenwaren, sonst. Textilien	15
Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme	10
Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf	20
Spill- und Freizeitartikel	50
Sport- und Freizeitartikel (ohne Sportbekleidung und Sportschuhe)	600
Beleuchtungsanlagen	150
Innenleuchten, Glas, Porzellan, Keramik	200
Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren	40
Uhrzeit, Schmuck, Silberwaren	5
Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik	20
Elektronikwaren wie Küchengeräte etc.	10
Friseur- und Friseurartikel, Gardinen, Zubehör, Bettwaren	5
Angriffbedarf, Messer	40
Einzelartikel, Kinderwagen	1
Fahrräder, Zubehör	60
Bilder, Bilderrahmen	10
Wohnungsrenovierungsaccessoires, Dekorationsartikel	60

Nachfolgende zentrenrelevante Sortimente der „Kieler Liste“ sind unzulässig:

- Antiquariat
- Wolle, Handarbeiten
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Wärmeschutzmittel, Netzausklebe
- Foto- und Videogeräte
- Musikinstrumente
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Waffen und Jagdbedarf (mit Ausnahme von Messern)
- Hörgeräte
- Erbsenartikel

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet „Baufachmarkt“ ist eine kleinflächige gastronomische Nutzung mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 130 m² zulässig.

2. Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken sind durch Laubbäume zu begrünen. Je vier Stellplätze ist ein Laubb Baum mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Um die Bäume sind Pflanzbeete von mind. 4 m² anzulegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3. Anlage von Gehlitzstreifen an der Grundstücksgrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

a) Zwischen jeweils benachbarten Grundstücken ist entlang der Grenze auf jedem Grundstück ein mindestens 1 m breiter Gehlitzstreifen anzulegen. Dieser ist flächig mit 2 x verpflanzten Sträuchern, Höhe 60 – 100 cm oder Laubbäumen mit einem Stammumfang von 8 – 10 cm, gemessen in 1 m Höhe zu bepflanzen und darüber ist zu unterhalten. Die Anlage des Gehlitzstreifens als Klotz oder Hecke ist zulässig.

b) Für die Bepflanzung des Gehlitzstreifens dürfen nur Bäume und Sträucher heimischer standortgerechter Arten verwendet werden.

c) Von der Anlage des Gehlitzstreifens kann ausnahmsweise abgesehen werden, soweit dies zur Schaffung einer Zufahrt zu dem jeweiligen Grundstück erforderlich ist.

4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenbezugspunkt

a) Die festgesetzte maximale Traufhöhe kann von Silo-Bauvorhaben und technischen Anlagen wie Schornsteine, Masten, Antennen und Aufblatflächen überschritten werden. (§ 16 BauNVO)

b) Die festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Fährbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der Straße „Neuer Kamp“ im Abschnitt des angrenzenden Grundstücks.

5. Die als Fläche zum Anpflanzen festgesetzte Grünfläche ist mit standortgerechten Gehlitzstreifen entsprechend der natürlichen Vegetation (Eichenbruchwald bzw. Hartholz-Lirichen-Auwald, die Ränder als Waldsaum) zu bepflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH)

a) Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug stehen zu Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes.

b) Unzulässig sind:

- 1) Werbeanlagen in einem Abstand von weniger als 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 206.
- 2) Freistehende Werbeanlagen, die eine Höhe von 8 m über Geländebornhöhe über schreiten.
- 3) Werbeanlagen mit blinkenden, farbwechselschein sowie bewegtem Licht und rotleuchtende Werbeanlagen.

Hinweis:

Alle weiteren dem Geltungsbereich der 2. Änderung betreffenden teilsichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 gelten auch in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 27.04.2017.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am den örtlichen Bekanntmachungsstellen vom 15.08.2017 bis 23.09.2017.

2. Die inhaltliche Realisierung der Öffentlichkeitsarbeit nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.05.2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB am 06.04.2018 umsonst und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Ratversammlung hat am 04.10.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Flächenzonenplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächenzonenplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 20.10.2017 bis 20.11.2017 während folgender Zeiten (Mo., Di., Mi. und Fr. 8:00 – 12:00 Uhr und Sa. 14:00 – 18:00 Uhr) nach § 2 Abs. 2 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. In der Zeit vom 05.10.2017 bis 22.11.2017 im Aushangstellen öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Flächennutzungspläne und die nach § 3 Absatz 2 BauGB anzusetzenden Unterlagen wurden unter [https://www.am-kellinghusen.de/bauregister-serviceportal/planer-service-verwaltung/bauverfahren-sonstige-verfahren.html](https://www.am-kellinghusen.de/bauregister-serviceportal/planer-service-verwaltung/bauverfahren/bauverfahren-sonstige-verfahren.html) bekannt gemacht. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich im Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine abgeprüfte Bebauungsplanung nach § 44 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in einer angemessenen verkürzten Frist in der Zeit vom 12.04.2018 bis 03.05.2018 während folgender Zeiten (Mo., Di., Mi. und Fr. 8:00 – 12:00 Uhr und Sa. 14:00 – 18:00 Uhr) erneut öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können. In der Zeit vom 03.05.2018 bis 07.05.2018 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Flächennutzungspläne und die nach § 3 Absatz 2 BauGB anzusetzenden Unterlagen wurden unter <https://www.am-kellinghusen.de/bauregister-serviceportal/planer-service-verwaltung/bauverfahren-sonstige-verfahren.html> bekannt gemacht. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich im Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von den Änderungen des Entwurfs berührt wurden, wurden gem. § 4 Abs. 3 am 20.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert bis zum 03.05.2018 aufgeführt.

Kellinghusen, den 03.07.2018



8. Der katastermäßige Bestand am 31.05.2018 sowie die geometrischen Planunterlagen der städtebaulichen Planung werden als richtig beschlachtet.

Kellinghusen, den 27.06.2018

10. Die Ratversammlung hat die abgabenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.05.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Ratversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.05.2018 als Satzung beschlossen.

Kellinghusen, den 25.07.2018

12. Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kellinghusen, den 03.07.2018

13. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratversammlung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 03.07.2018 bis 03.07.2019 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und des Erlöschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswegungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist <https://www.am-kellinghusen.de/bauregister-serviceportal/planer-service-verwaltung/bauverfahren-sonstige-verfahren.html> in Kraft getreten.

Kellinghusen, den 25.07.2018

Überall dort, wo die Ratversammlung die Öffentlichkeit über die Planung informiert, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Kellinghusen, den 25.07.2018

Überall dort, wo die Ratversammlung die Öffentlichkeit über die Planung informiert, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Kellinghusen, den 25.07.2018

Überall dort, wo die Ratversammlung die Öffentlichkeit über die Planung informiert, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Kellinghusen, den 25.07.2018



SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 37 "GEWERBEGEBIET MÜHLENBEK" FÜR DAS GEBIET DES GRUNDSTÜCKES NEUER KAMP 32

BEWAUNGSPLAN: PROJEKTLEITER: PROJEKTARBEITER:

BEWAUNGSPLAN: PROJEKTLEITER: PROJEKTARBEITER:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITECTEN | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

Bura TA | 25524 Itzehoe | 04821 682 80 | www.ac-planergruppe.de

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040 4232 6444 | post@ac-planergruppe.de