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. 2808, 2831) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

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 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)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Privat — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

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

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

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

51/2 — Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Gemeindegrenze

Flurgrenze

TEIL B: TEXT

1. Im SO – Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Baufachmarkt ist ein Baustoffhandel sowie ein Baumarkt mit Gartencenter 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 sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächen (VK in m²):

Sortiment	VK (m²)
Nahrung- und Genussmittel	*30*
Drogerieartikel (incl. Wasch-/Putzmittel, Kosmetika, Pharmazie, Reformwaren	*10*
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken	*25*
Blumen (ohne Schnittblumen), Tiere, Zooartikel, Tierpflege, Tiernahrung	*600*
Schnittblumen	*10*
Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, sonst. Textilien	*15*
Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, Hüte, Schirme	*10*
Orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf	*20*
Spiel- und Bastelartikel	*50*
Sport- und Freizeitartikel (ohne Sportbekleidung und Sportschuhe)	*600*
Beleuchtungskörper	*150*
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	*200*
Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren	*40*
Uhren, Schmuck, Silberwaren	*5*
Elektronikwaren/Unterhaltungselektronik	*20*
Elektronikwaren wie Küchengeräte etc.	*10*
Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Zubehör, Bettwaren	*5*
Anglerbedarf, Messer	*40*
Babyartikel, Kinderwagen	*1*
Fahrräder, Zubehör	*60*
Bilder, Bilderrahmen	*10*
Wohnungseinrichtungsaccessoires, Dekorationsartikel	*60*

   Nachfolgende zentrenrelevante Sortimente der „Kieler Liste" sind unzulässig:

   Antiquariat
   Wolle, Handarbeiten
   Sportbekleidung und Sportschuhe
   Nähmaschinen Inkl. Nähzubehör
   Foto- und Videogeräte
   Musikalienhandel
   Optische und feinmechanische Erzeugnisse
   Waffen und Jagdbedarf mit Ausnahme von Messern
   Hörgeräte
   Erotikartikel

   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 Laubbaum 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 Gehölzstreifen an der Grundstücksgrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
   a) Zwischen jeweils benachbarten Baugrundstücken ist entlang der Grenze auf jedem Grundstück ein mindestens 1 m breiter Gehölzstreifen 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 dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage des Gehölzstreifens als Knick oder Hecke ist zulässig.
   b) Für die Bepflanzung des Gehölzstreifens dürfen nur Bäume und Sträucher heimischer standortgerechter Arten verwendet werden.
   c) Von der Anlage des Gehölzstreifens 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 Abluftanlagen überschritten werden. (§ 16 BauNVO)
   b) Die festgesetzte maximale Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante in der Fahrbahnmitte der Straße „Neuer Kamp" im Abschnitt des angrenzenden Grundstücks.

5. Die als Fläche zum Anpflanzen festgesetzte Grünfläche ist mit standortgerechten Gehölzarten entsprechend der natürlichen Vegetation (Erlenbruchwald bzw. Hartholz-Ulmen-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 Geländeoberkante überschreiten.
      3) Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem sowie bewegtem Licht und rotierende Werbeanlagen.

Hinweis:

Alle weiteren, den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffenden textlichen 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 Ratsversammlung vom 27.04.2017.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den ortsüblichen Bekanntmachungstafeln vom 15.08.2017 bis 23.08.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.05.2006 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.04.2006 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Di. 14:00 – 18:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren/ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins 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 eingeschränkte Beteiligung nach § 4a 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 folgenden Zeiten (Mo., Di., Mi. und Fr. 8:00 – 12:00 Uhr und Di. 14:00 – 18:00 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 28.03.2018 in 07.05.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren/" ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von den Änderungen des Entwurfs berührt wurden, wurden gem. § 4a Abs. 3 am 10.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert bis zum 03.05.2018 aufgefordert.

Kellinghusen, den 03.07.2018

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 31.05.2018 sowie die geometrischen Festsetzungen des neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 27.06.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

11. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.05.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kellinghusen, den 03.07.2018

Bürgermeister

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

Kellinghusen, den 03.07.2018

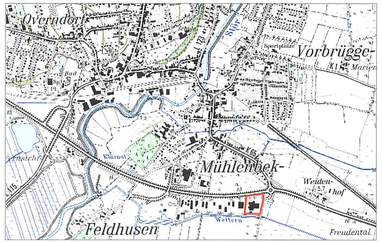
Bürgermeister

13. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 20.07.18 bis 20.07.18 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.07.2018 in Kraft getreten.

Kellinghusen, den 25.07.18

Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 37 "GEWERBEGEBIET MÜHLENBEK"

FÜR DAS GEBIET DES GRUNDSTÜCKS NEUER KAMP 32

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
BEKANNTMACHUNG	010453	ISENSEE

PLANERGRUPPE
STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A I 25524 Itzehoe I 04821.682.80 I www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 I 20251 Hamburg I 040.4232.6444 I post@ac-planergruppe.de