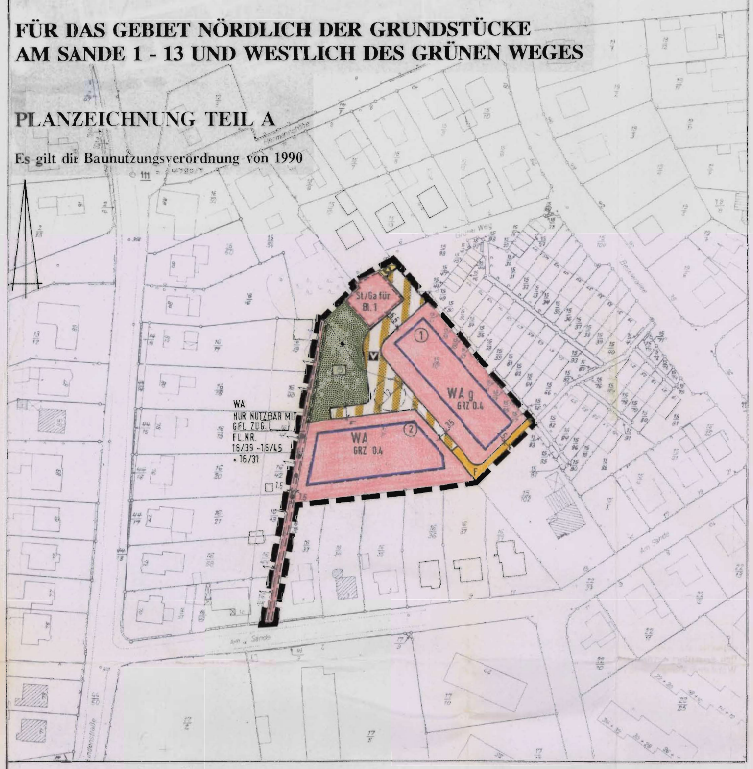
# SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

## FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GRUNDSTÜCKE AM SANDE 1 - 13 UND WESTLICH DES GRÜNEN WEGES

## PLANZEICHNUNG TEIL A

**Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990**




Amtliche Planunterlage für B-Pl. Nr.45 der Stadt Kellinghusen
Gemarkung Kellinghusen - Flur 1 - Maßstab 1:1000

KATASTERAMT ITZEHOE - Stand 28.08.1997
Grundlage: Flurkarten 1:1000

## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung ( PlanzVO 1990 )

**I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 0,40 | Grundflächenzahl -GRZ- | §§ 16 u. 17 BauNVO |
| 3. | Bauweise, Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| g | Geschlossene Bauweise | § 22 Abs. 3 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| 6. | Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| F | Fußweg | |
| 7. | Flächen für die Abfallentsorgung | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| A | Abfall - Müllsammelplatz | |
| 9. | Öffentliche Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| S | Spielplatz | |
| 15. | Sonstige Planzeichen | |
| | Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| St/Ga | Stellplätze/Garagen | |
| | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung des Maßes der Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

| | |
|---|---|
| 16/31 | Flurstücksnummern |
| | Künftig wegfallende Grenze |
| 6,5 | Maßangabe in Meter |
| 2 | Ordnungsnummer der Baublöcke |
| | Übernahme |

## Text Teil B

**1. Art der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - Geltungsbereich Baublock 1 und 2

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird festgesetzt nach ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ) in
Block 1 auf 9 Wohnungen
Block 2 auf 6 Wohnungen.

**2. Flächen für Gemeinschaftsanlagen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB )

Für den Baublock 1 werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt mit der Zweckbestimmung "Stellplätze (St)" bzw. "Garagen (Ga)". Stellplätze / Garagen außerhalb dieser Flächen sind für den Baublock 1 unzulässig.

**3. Höhenlage der baulichen Anlagen**
( § 9 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

3.1 Die Höhen der Oberkanten der **fertigen Erdgeschoßfußböden** betragen **max. 0.40 m** über der mittleren Straßenhöhe im Endausbau, die dem jeweiligen Hauszugang unmittelbar gegenüberliegt.

3.2 Die **Traufhöhen** sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen. Die Traufhöhen betragen im Baublock 1 und 2 maximal **6.50 m.**

3.3 Die **Firsthöhen** sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens und der äußeren Firsteindeckung. Die Firsthöhen betragen im Baublock 1 und 2 max. **11.50 m.**

**4. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
( § 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung mit § 92 LBO)

4.1 **Dachformen**

Die Dächer sind mit einer **Neigung** von mindestens **30°** bis höchstens **48°** auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen oder asbestfreien Faserzementbaustoffen in profilierter Form bis zu einer Decklänge von maximal 1,00 m.

4.2 **Außenwände** sind herzustellen als

**geputzte** oder **ungeputzte Mauerwerksfassade**. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der **Mauerwerksflächen** in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muß mindestens **50 %** betragen. Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen.

## VERFAHREN

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 13.12.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.01.1997 erfolgt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.03.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Die Ratsversammlung hat am 20.02.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.04.1997 bis zum 21.04.1997 Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 - 17.00 Uhr nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Dauer der Auslegung ist gemäß § 2 Abs. 3 BauGB Maßnahmengesetz auf zwei Wochen verkürzt worden. Im Rahmen des Auslegungsverfahrens ist den Bürgern gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB Maßnahmengesetz Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Gelegenheit zur Erörterung während der Auslegung hingewiesen worden.

Kellinghusen, den 22.09.1997 [redacted]
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 19. Sep. 1997 [redacted]
Katasteramtsdirektor

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. 08 1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kellinghusen, den 22.09.1997 [redacted]
Siegfried Kalis
Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.08.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 21.08.1997 gebilligt.

Kellinghusen, den 22.09.1997 [redacted]
Siegfried Kalis
Bürgermeister

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

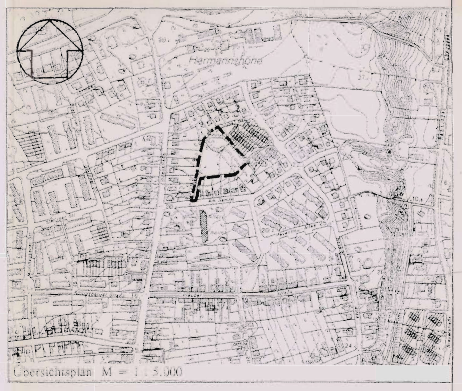
Kellinghusen, den 22.09.1997 [redacted]
Siegfried Kalis
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluß der Ratsversammlung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.9.97 gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB Maßnahmengesetz und § 12 Satz 2 - 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.9.97 in Kraft getreten.

Kellinghusen, den 08.10.97 [redacted]
Siegfried Kalis
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) - in der derzeit geltenden Fassung -, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) - in der derzeit geltenden Fassung -, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 321) - in der derzeit geltenden Fassung - wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 21.8.97 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet nördlich der Grundstücke Am Sande 1 - 13 und westlich des Grünen Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.




# Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 45

## für das Gebiet nördlich der Grundstücke Am Sande 1 - 13 und westlich des Grünen Weges

**Planzeichnung M 1: 1.000**