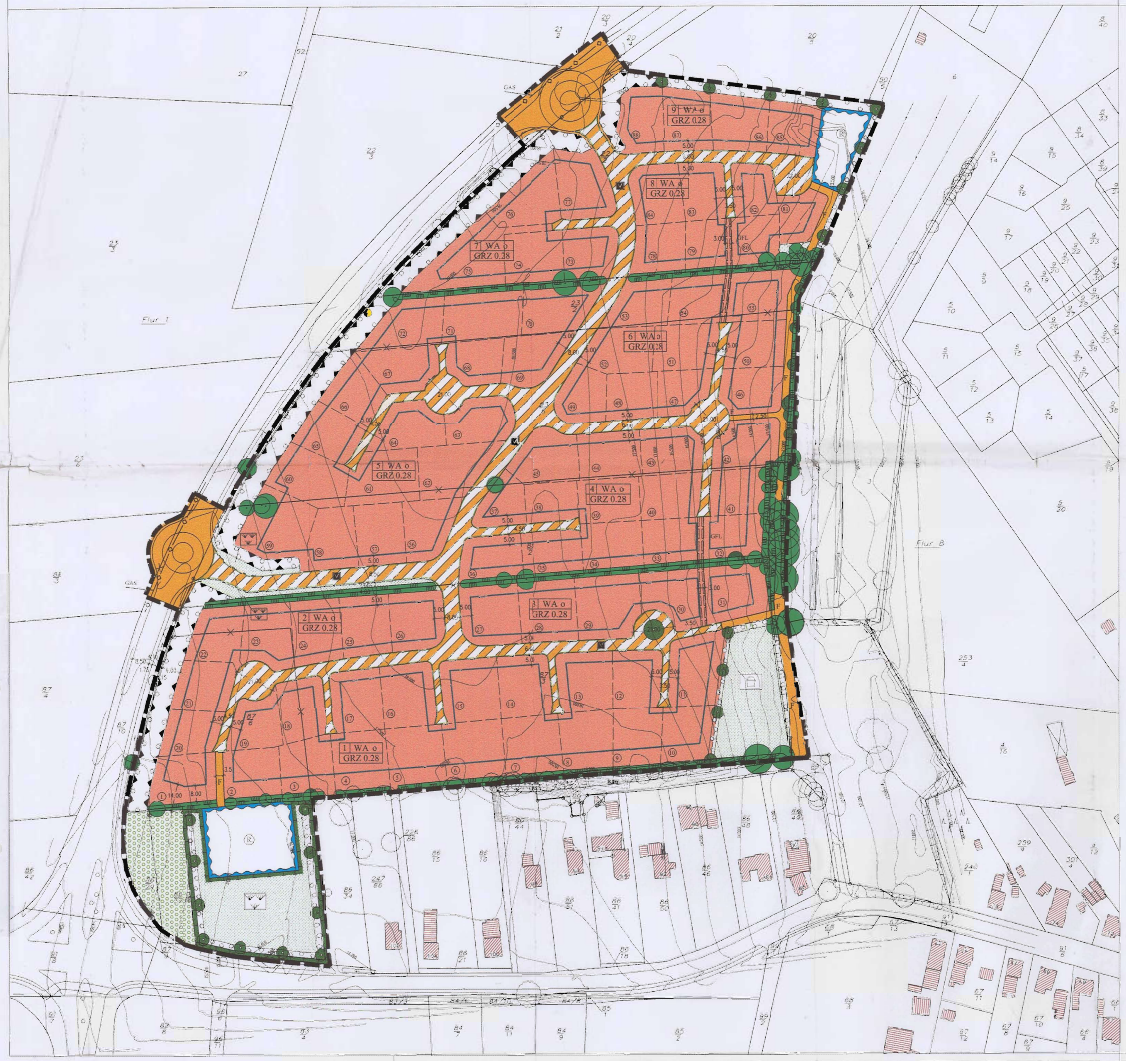
Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet nördlich der Grundstücke Ovemdorfer Straße 88 bis 106 und östlich der Kreisstraße K 54

Planzeichnung Teil A M 1 : 1000

Es gilt die BauNVO 90



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 24.09.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet nördlich der Grundstücke Ovemdorfer Straße 88 bis 106 und östlich der Kreisstraße K 54, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,28	Grundflächenzahl, z.B. 0,28	§ 16 u. 17 BauNVO
3.	**Bauweise, Baugrenzen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
6.	**Verkehrsflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
7.	**Flächen für Versorgungsanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Elektrizität	
8.	**Hauptversorgungsleitungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Gasleitung HD 16 bar, unterirdisch	
9.	**Grünflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Spielplatz naturnah gestaltete Grünfläche - z.T. in breiter Schotter- und Pflastermulde für den ungehinderten Abfluß bzw. Wall - Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzung	
10.	**Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Rückhaltebecken / Versickerung	
11.	**Flächen für Wald**	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Flächen für Wald - Sieht zur Umwandlung an	
13.	**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB
	Maßnahmenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Neuanlage von Knickflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
15.	**Sonstige Planzeichen**	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kellinghusen	
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schutzwall)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II Darstellung ohne Normcharakter

	Flurgrenze
44	Flurstücksnummern
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
	Flurstücksgrenze
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenze
2	Grundstücksnummer
2.—5. 20	Angabe in Meter Höhenlinien

III. Nachrichtliche Übernahme

		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Knick (Wallhecken)	§ 15 b LNatSchG

Text Teil B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Die ausnahmsweise ermöglichten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden in Punkt 3.4 und 5 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

1.2 Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 800 m².

1.3 Auf Grundstücken zwischen 500 m² und 900 m² sind in jedem Wohngebäude maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite untergeordnete Wohneinheit kann zugelassen werden, (sogenannte Einliegerwohnung im Sinne des II. Wohnungsbaug, (§ 11 II. WoBauG).

1.4 Auf Grundstücken von mehr als 900 m² sind in jedem Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.5 Die Grundflächenzahl - GRZ - beträgt auf allen Grundstücken 0,28.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußböden betragen max. 0,40 m über der von der Stadt Kellinghusen vor Durchführung festgestellten mittleren Höhe der an die Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

2.2 Auf den Grundstücken der Nr. 9 bis 12, 30 bis 33, 40 bis 43, 50 und 51, 54 bis 55, 80 bis 82 und 85 (östlicher Planbereich) beträgt die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens an der östlichen Hangseite maximal 8o cm über demangrenzenden fertigen Gelände(sowie nach Abschluß der Baumaßnahme.

2.3 Die Traufhöhen sind die Maße zwischen den Oberkanten der fertigen Erdgeschoßfußboden und den Schnittpunkten zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dachneigungen. Die Traufhöhen betragen maximal 3,70 m.

Auf den Grundstücken 1, 2 und 19 bis 23 (südwestlicher Planbereich) und 78 bis 88 (nördlicher Planbereich) sind abweichend hiervon die Traufhöhen bis maximal 5,00 m zulässig, wenn diese aus dem Einsatz von Nichtgeneigtenschossen erforderlich werden.

2.4 Die Firsthöhen sind die Maße zwischen der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens und der äußeren Firstendeckung, sie betragen maximal 9,00 m.

3. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 LBO)

3.1 Dächer

3.1.1 Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 28° bis höchstens 48° auszubilden.

Auf den Grundstücken 1,2 und 19 bis 23 (südwestlicher Planbereich) und 78 bis 88 (nördlicher Planbereich) sind abweichend hiervon geringere Dachneigungen von mindestens 15° zulässig, wenn diese konstruktiv aus dem Einsatz von begrünten Dachflächen erforderlich werden.

Auf den Grundstücken der Nr. 9 bis 12, 30 bis 33, 40 bis 43, 46, 47, 50, 51, 54, 55, 80 bis 82 und 85 (östlicher Planbereich) sind die Gebäude so zu gestalten , dass sich nur Traufseiten zur östlichen Hangseite hin ausrichten.

Untergeordnete Dachaufbauten können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform angeboten werden. Untergeordnete Dachaufbauten sind Teile von Dächern, die auf der geneigten Flächen des Hauptdaches aufgebaut sind und
- in ihrem oberen Dachabschluß maximal 1,0 m an die kürzeste Firstlinie des Hauptdaches herangeführt werden, und
- in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Trassseite angeordnet werden, und
- Dachflächen bis zu 1,50 m in den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.

3.1.2 Die Dachformen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform angeführt werden.

3.2 Außenwände

3.2.1 Außenwände an Hauptgebäuden sind als Mauerwerksrohbau herzustellen. 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 übernommen.

Auf den Grundstücken 1,2 und 19 bis 23 (südwestlicher Planbereich und 78 bis 88 (nördlicher Planbereich) sind abweichend hiervon Außenwandflächen aus Holz oder Holzwerkstoffen zulässig.

3.2.2 Außenwände von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind grundsätzlich außerhalb der Baugrenzen zulässig.

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen für innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden.

An allen Grundstücksseiten, die zwischen den Knickflächen und den jeweiligen Baugrenzen liegen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Überschreitungen bis zu 1,50 m können als Ausnahme zugelassen werden.

5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Die im Plan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- an der Nord- und Ostseite des Plangebietes,
- im Bereich der östlichen Versickerungsfläche
- und am Spielplatz im Südosten

sind mit bepflanzten Knicks zu versehen. Diese sind angelegten Knicks orientieren sich an Wallaufbau und in der Bepflanzung an den beiliegenden Knickschnitten. Es sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher (mind. Höhe 80 bis 100 cm) und Heister (mind. Höhe 150 bis 200 cm) zu verwenden.

5.2 Als Ausgleich für 7 entfallende Bäume im Plangebiet werden 25 neue Bäume in Zusammenhang mit den unter 5.1 genannten Knicks gepflanzt, deren Standorte im Plan festgesetzt sind. Diese sind dauerhaft zu unterhalten, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, 3x verpflanz.

5.3 Im Bereich der vorhandenen und neu angelegten Knicks ist zur Erhaltung und Sicherung ein Knickschutzstreifen von mindestens 2,00 m Breite, gemessen vom Knickfuß, zur Beeinträchtigung der Wurzelräumes von jeglicher intensiver Gartennutzung freizuhalten.

5.4 Im Bereich der vorhandenen und als erhaltenswert festgesetzten Bäume ist zur Erhaltung und Sicherung ein Schutzbereich von mindestens 2,00 m Breite, gemessen vom Stamm, zur Beeinträchtigung des Wurzelraumes von jeglicher intensiver Gartennutzung freizuhalten.

5.5 Im Plangebiet befindet sich östlich der Grundstücke Nr. 5 bis 10 die "Steinhaug im Bonnerland", der nach § 15a Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG unter Schutz steht. Dieser Bereich ist in einer Breite von mindestens 2,00 m, gemessen von der Hangkante, zum Schutz des Lebensraumes von jeglicher intensiver Gartennutzung freizuhalten.

5.6 Der Lärmschutzwall an der Westseite des Plangebietes ist mit knickypoischen Gewächsen naturnah zu bepflanzen. Es sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher (mind. Höhe 60 bis 100 cm) und Heister (mind. Höhe 150 bis 200 cm) zu verwenden.

5.7 Die Flächen für die dezentrale Regenwasserversickerung sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

5.8 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße sind 50 Bäume, Stammumfang in 1 m Höhe 16 - 18 cm, 3x verpflanzt, in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 8 m² Größe zu pflanzen. Standorte wurden erst im Zusammenhang mit der Planung der Bau- und Erschließungsmaßnahme festgelegt.

5.9 Auf jedem privaten Grundstück ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 standortgerechter Laubbaum, Stammumfang in 1 m Höhe 12 - 14 cm, oder 1 Hochstammobstbaum, Stammumfang in 1 m Höhe 10 bis 12 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.10 Bei den unter 5.1 bis 5.9 genannten Bäumen und Sträuchern sind Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 01.07.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Norddeutschen Rundschau am 03.08.1999 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach der Veröffentlichung in der Norddeutschen Rundschau am 15.03.2000 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 24.01.2000 durchgeführt.

3. Die Ratsversammlung hat am 02.05.2000 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 09.06.2000bis zum 10.07.2000 während folgender Zeiten Mo., Mi. - Fr von 9.00 - 12.00 Uhr und Do von 14.00 - 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.05.2000 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange fand gleichzeitig statt.

[redacted] 30/7
- Der Bürgermeister -

5. Der katasteramtliche Bestand am 26.06.01 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 26.07.01
[redacted]
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange am 21.09.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.09.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung damit billigend gebilligt.

[redacted] 30/7
- Der Bürgermeister -

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

[redacted] 30/7
- Der Bürgermeister -

9. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 24.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, ohne Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln die Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zumachen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 6 Abs. 5 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.10.2001 in Kraft getreten.

[redacted] 30/7
- Der Bürgermeister -

570

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet nördlich der Grundstücke Ovemdorfer Straße 88 bis 106 und östlich der Kreisstraße K 54