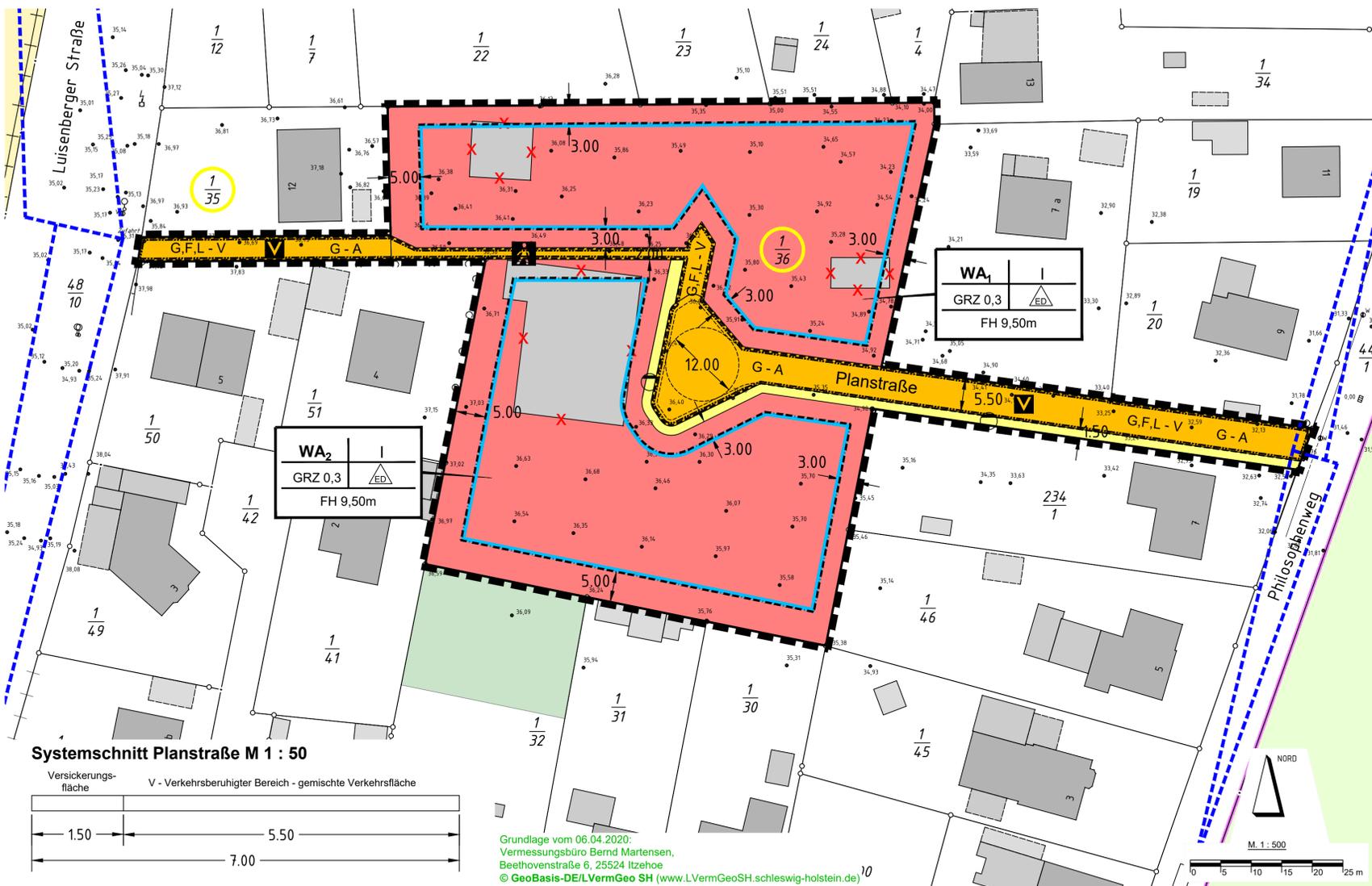


**SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "EHEM. GÄRTNEREI KOCK"**

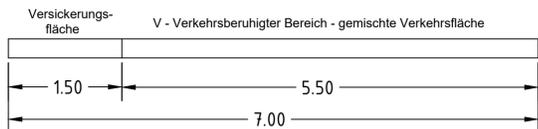
FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER BEBAUUNG KRÜTZKAMP UND GEESTHÖHE, ÖSTLICH DER LUISENBERGER STRASSE, WESTLICH DER BEBAUUNG PHILOSOPHENWEG 5 BIS 11 UND SÜDLICH DER BEBAUUNG GROSSE LOHE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

**TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**  
RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)



Stadt: Kellinghusen  
Gemarkung: Rensing  
Flur: 4  
Flurstücke: 1/36, teilweise 1/35  
Maßstab: 1 : 500

**Systemschnitt Planstraße M 1 : 50**



Grundlage vom 06.04.2020:  
Vermessungsbüro Bernd Martensen,  
Beethovenstraße 6, 25524 Itzehoe  
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

| PLAN-ZEICHEN   | ERLÄUTERUNGEN  |
|--|--|
| <b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b> |  |
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 58 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
|  | <b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)<br>ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)  |
|  | <b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)<br>GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)<br>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)                                  |
|  | <b>3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)<br>OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
|  | <b>4. BAUGRENZEN</b> (§ 23 Abs. 1 BauNVO)  |
|  | <b>6. VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)<br>PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)   |
|  | FUSSGÄNGERBEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  |
|  | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)   |
|  | <b>7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)   |
|  | <b>15. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>  |
|  | MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  |
|  | MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)   |
| <b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>                |  |
|  | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  |
|  | FLURSTÜCKSGRENZEN  |
|  | SICHTFELDER  |
|  | MASSZAHLEN   |
|  | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  |
|  | KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN  |
|  | GELÄNDEHÖHE (BEZUGSSYSTEM DHHN 2016) AUFMASS VOM 22.05.2019 VERMESSUNGSBÜRO BERND MARTENSEN  |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / GRUNDFLÄCHENZAHL / BAUWEISE / FIRSHÖHE  |

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

- Festsetzungen gemäß BauGB**
    - Grundstücksgröße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) - Die Grundstücksgröße beträgt bei Doppelhäusern (s. Tz. 4.2) mindestens 450 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte.
    - Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser (s. Tz. 4.2) wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt.
    - Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) - Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Ein- und Ausfahrten an der Versickerungsmulde bis 4m Breite sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Versickerungsmulde trotzdem ihre Funktion erfüllt.
  - Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
    - Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkte für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen sind die im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen (Vermessung vom 22.05.2019 - Vermessungsbüro Bernd Martensen - Höhenbezugssystem DHHN 2016) festgesetzt.
    - Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.
  - Festsetzungen gemäß BauNVO**
    - Unzulässige Nutzungen - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig: Tankstellen
    - Definition Doppelhaus - Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgröße zu einer Einheit zusammengefügt werden (BVerwG, U.v. 24.02.2000).
    - In den Wohngebieten sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zugewungen und nicht überdachte PKW-Stellplätze entlang der privaten Verkehrsflächen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
  - Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein**
    - Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.
    - Innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Fahrzeug-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
    - Innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Abwalmengen, Gebäudeteile bis maximal 20% der Gebäudegrundfläche sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
    - Innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 sind Verblendmauerwerk oder Vormauerziegel als Außenwandmaterialien zulässig. Außenwandmaterialien aus Holz oder Metall sind unzulässig, wenn sie 50 % der Gesamtfäche der Wände eines Gebäudes überschreiten. Häuser aus geschichteten Rundhölzern mit einem Flächenanteil größer als 50 % der Gesamtfäche der Wände eines Gebäudes sind unzulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Je Wohngrundstück ist mindestens 1 Baum mit einer Pflanzgröße von 16-18 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1m Höhe, aus der folgenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:  
Acer campestre, Feldahorn, Malus spec, Holzapfel, Corylus colurna, Baumhasel, Sorbus aucuparia, Eberesche, Crataegus, Weißdorn, Sorbus intermedia, Schwedische Mehlbeere, Fraxinus ornus, Blumenesche, Sorbus torminalis, Eisbeere
- Es sollen nach dieser Artenliste Sorten mit schmalem Wuchs gepflanzt werden, angepasst an die jeweilige Grundstücksgröße. Zulässig sind zur Erfüllung der Pflanz- und Erhaltungsverpflichtung auch Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche, Quitte usw. Hierfür gilt die Pflanzgröße 12 - 14 cm Mindeststammumfang, gemessen in 1 m Höhe. Das entspricht bei einem Halbstamm einer Stammhöhe (bis zum Kronenansatz) von ca. 100 - 160 cm, bei einem Hochstamm über 180 cm.
- Hinweise:**  
**Artenschutz:** Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.  
**Fledermäuse:** Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.  
**Starkregenereignisse:** Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan dargestellten Bestandshöhen zu errichten.
- Begründung der nicht überbauten Flächen:** Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

**Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 58 der Stadt Kellinghusen übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Bauverwaltungsamt des Amtes Kellinghusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "EHEM. GÄRTNEREI KOCK" STADT KELLINGHUSEN

Bearbeitet: **MÖLLER-PLAN**  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
Schödelweg 111, 22880 Wedel  
Tel.: 04103-919226  
Internet: www.moeller-plan.de  
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom **14.02.2019**.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom **19.08.2019** bis zum **11.09.2019** erfolgt.
- Auf Beschluss der Ratsversammlung vom **14.02.2019** wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Ratsversammlung hat am **24.09.2019** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **11.11.2019** bis **10.12.2019** während folgender Zeiten:  
montags, dienstags, mittwochs und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
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 **11.11.2019** bis **12.12.2019** durch Aushang-ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren“ ins Internet eingestellt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **05.11.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Itzehoe, den .....
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 58 durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt 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 vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Kellinghusen, den .....
- Der Bebauungsplan und die Begründung werden gemäß §10a Abs. 2 BauGB zusätzlich unter "https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/bplan-kellinghusen/" im Internet bereitgestellt.  
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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Kellinghusen, den .....
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Kellinghusen, den .....
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **28.04.2020** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Kellinghusen, den .....

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)