

**SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "AUKTIONSHAUS BAUER"**

FÜR DAS GEBIET: "LINDENSTRASSE 19",  
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG ( TEIL A ) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN ( TEIL B ), ERLASSEN:

**TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500**

RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)



Grundlage:  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster - erhalten von der Stadt Kellinghusen  
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)  
Vermessung - Vermessungsbüro Bach und Paulsen

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom **24.09.2019**.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Zuge der Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom **10.01.2022** bis zum **01.03.2022 / 17.03.2022** erfolgt.
- Auf Beschluss der Ratsversammlung vom **24.09.2019** wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Bauausschuss hat am **15.12.2021** den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **17.01.2022** bis zum **17.02.2022** während folgender Zeiten:  
Dienstag von 08.00 bis 12.00 Uhr sowie 14.00 bis 18.00 Uhr,  
Mittwoch von 08.00 bis 12.00 Uhr,  
Freitag von 08.00 bis 11.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
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 **10.01.2022** bis zum **01.03.2022 / 17.03.2022** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitpläne-bebauungspläne-u-a/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 **12.01.2022** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am **17.01.2022** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Kellinghusen, den .....
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
(Bürgermeister)

- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **29.03.2022** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Kellinghusen, den .....
- Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 59, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **29.03.2022** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Kellinghusen, den .....
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
(Bürgermeister)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- | PLAN-ZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN   |
|--------------|---|
|              | <b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>  |
|              | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 59 (§ 9 Abs. 7 BauGB)   |
|              | <b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  |
|              | MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)  |
|              | <b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)   |
|              | GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)   |
|              | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  |
|              | FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT GEBÄUDECKE 11,92m NNN - SIEHE PLANTEIL A (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  |
|              | TRAUFHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT GEBÄUDECKE 11,92m NNN - SIEHE PLANTEIL A (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  |
|              | BEZUGSPUNKT HÖHE 11,92m NNN   |
|              | <b>3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)   |
|              | OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 1 BauNVO)  |
|              | BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)   |
|              | <b>4. FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  |
|              | SPIELANLAGEN  |
|              | <b>7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>  |
|              | GEMEINSCHAFTSANLAGE MÜLL (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  |
|              | <b>13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) |
|              | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  |
|              | <b>15. SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN</b>   |
|              | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR PKW-STELLPLÄTZE MIT NUMMIERUNG DER STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)  |
|              | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)   |
|              | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND - ERWEITERTE GRUNDWASSERERKUNDUNG ERFORDERLICH (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)                |
|              | ABGRENZUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG - FIRSTHÖHE / TRAUHFÖHE (§ 16 Abs. 5 BauNVO)   |
|              | FAHRRADSTELLFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB)  |
|              | <b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>   |
|              | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN  |
|              | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN   |
|              | MASSZAHLEN - ABSTAND ZWISCHEN BAUGRENZE UND FLURSTÜCKSGRENZE BZW. VORDEREM UND HINTEREM BAUFENSTER  |
|              | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN   |
|              | ABBRUCH VORHANDENER BAULICHER ANLAGEN   |
|              | SICHTDREIECK (30m) BEI GESCHWINDIGKEIT Vmax 30 km/h   |
|              | ZULÄSSIGE FAHRRICHTUNG  |
|              | VORHANDENER LÖSCHWASSERHYDRANT  |

**TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- Festsetzungen gemäß BauGB**  
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung). Die bauliche Ausübung der Vorhaben einschließlich der Außenanlagen muss nach den Vorgaben des von der Ratsversammlung am 29.03.2022 gebilligten Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen.  
1.2 Die Firsthöhe und Traufhöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist eine Gebäudeecke am bestehenden Gebäude innerhalb der östlichen Teilfläche (siehe Planteil A) festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 11,92m NNN.  
1.3 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.  
1.4 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs. 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzuzäunen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).
- Festsetzungen gemäß BauNVO**  
2.1 Unzulässige Nutzungen - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:  
Anlagen für kirchliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten.  
3.1 Innerhalb des Mischgebietes sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1,5 Fahrzeug-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Positionen der dargestellten PKW-Stellplätze können um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht verringert werden.  
3.2 Innerhalb des Mischgebietes sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 1 Fahrrad-Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Positionen der dargestellten Fahrrad-Stellplätze können um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Stellplätze darf nicht verringert werden. Diese Festsetzung kann auch durch die Herstellung leicht zugänglicher innenliegender Abstellmöglichkeiten für die Bewohner erfüllt werden.  
3.3 Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. § 8 LBO Schleswig-Holstein) - Im Mischgebiet ist ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
4.1 Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bei Ausfall bzw. beim Anpflanzen von Gehölzen mit heimischen Arten laut nachfolgender Artenlisten zu bepflanzen.  
4.1.1 Pflanzliste Bäume  

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus fastigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus ornus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Quercus robur	Eiche, schmalwüchsige Sorte
Tilia cordata	Winter-Linde

  
Baum - Heister 3 x v 14 - 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.  
4.2 Pflanzstandorte - Die in der Planzeichnung festgelegten Standorte der zu anzupflanzenden Bäume können für die Herstellung der PKW-Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden.  
4.3 Dachbegrünungen von Nebenanlagen und Carports (Flachdächer 0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 70% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, niedrigwachsenden Stauden und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUWEISE
TRAUFHÖHE	FIRSTHÖHE

**Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 der Stadt Kellinghusen übereinstimmt.

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



SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "AUKTIONSHAUS BAUER"

**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