

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 61

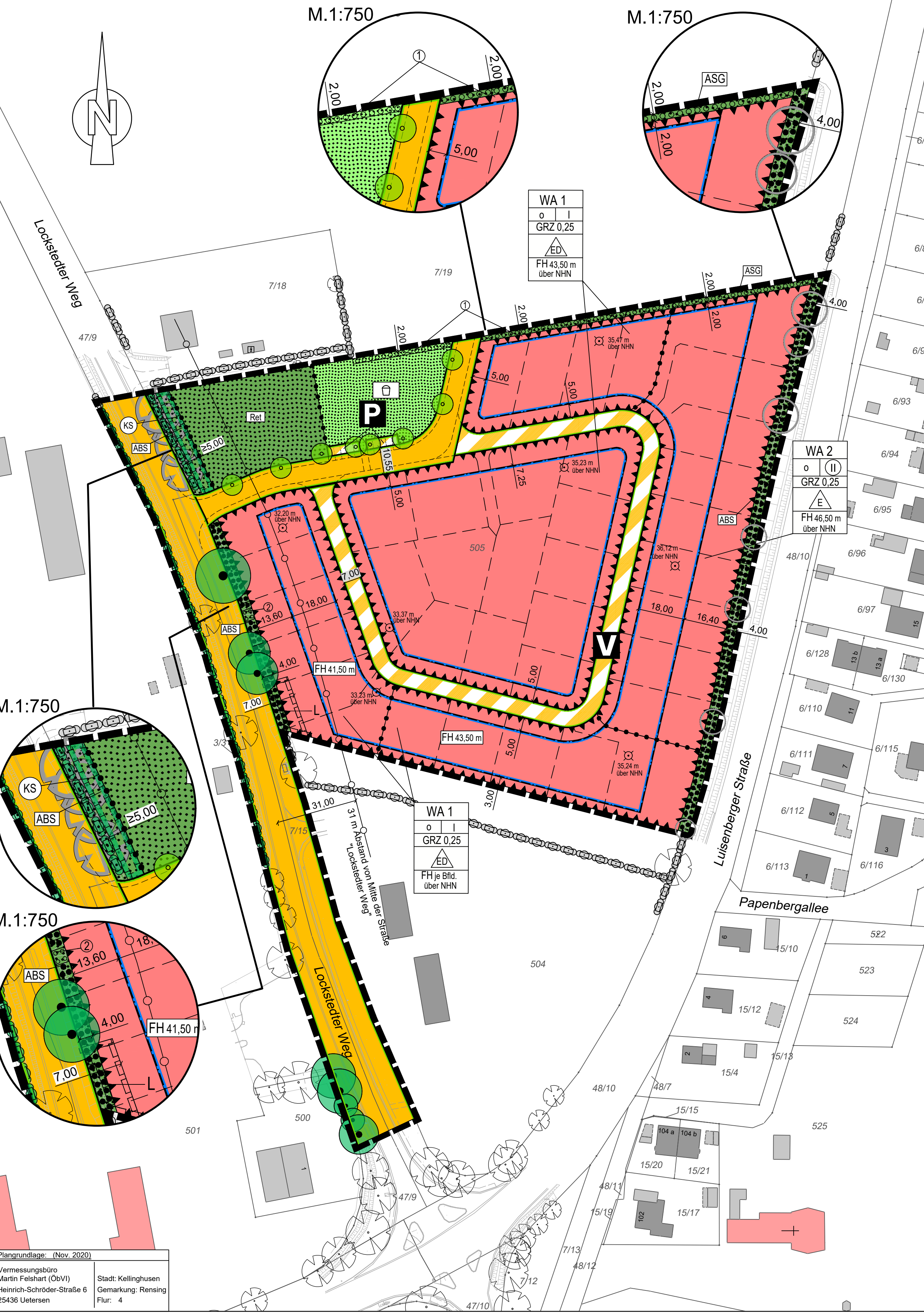
"Lockstedter Weg"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 16 BauNVO
	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NNH (Normalhöhennull)	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NNH (Normalhöhennull), Einschneb je Baufeld (Bfld.)	§ 22 und § 23 BauNVO
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen		
	Nur Einzelbauweise	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB
Verkehrsräume		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
	Verkehrsbenötigter Bereich	
	Öffentliche Parkfläche	
Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Abschirmgrün	
	Abstandsgrün	
	Retentionsfläche	
	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Spielplatz	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
	Zweckbestimmung:	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Knickschutzstreifen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung, z.B. 1	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 1 Abs.4 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Grünflächen, von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb einer Grünfläche	§ 16 Abs.5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Geschützter Knick mit Überhänger	§ 9 Abs.6 BauGB
	Eingetragene Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
		§ 9 Abs.6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.
1.2 Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.1 **Ersthöhe**
2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe bezogen auf den Schmelde des Gebäudes.
2.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie). Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.
2.2 **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen sowie im Anschluss an mehrere Verkehrsflächen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.
- Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)
3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² je Einzelhaus [E] und 400 m² je Doppelhaushälfte [D] festgesetzt.
Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² je Einzelhaus [E] festgesetzt.
3.2 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] sowie maximal eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Flächen für das Parken von Fahrzeugen"**
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbenötigter Bereich" sind Flächen für das Parken von mindestens 6 Fahrzeugen vorzusehen.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
5.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, Stellplatz mit Schutzdach, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
6.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenporigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
6.3 Die Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) sowie von Nebenanlagen an einer Dachfläche von 10 m² sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten.
6.4 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen, sofern im Einzelfall kein Nachweis einer unzureichenden Versickerungsfähigkeit erfolgt.

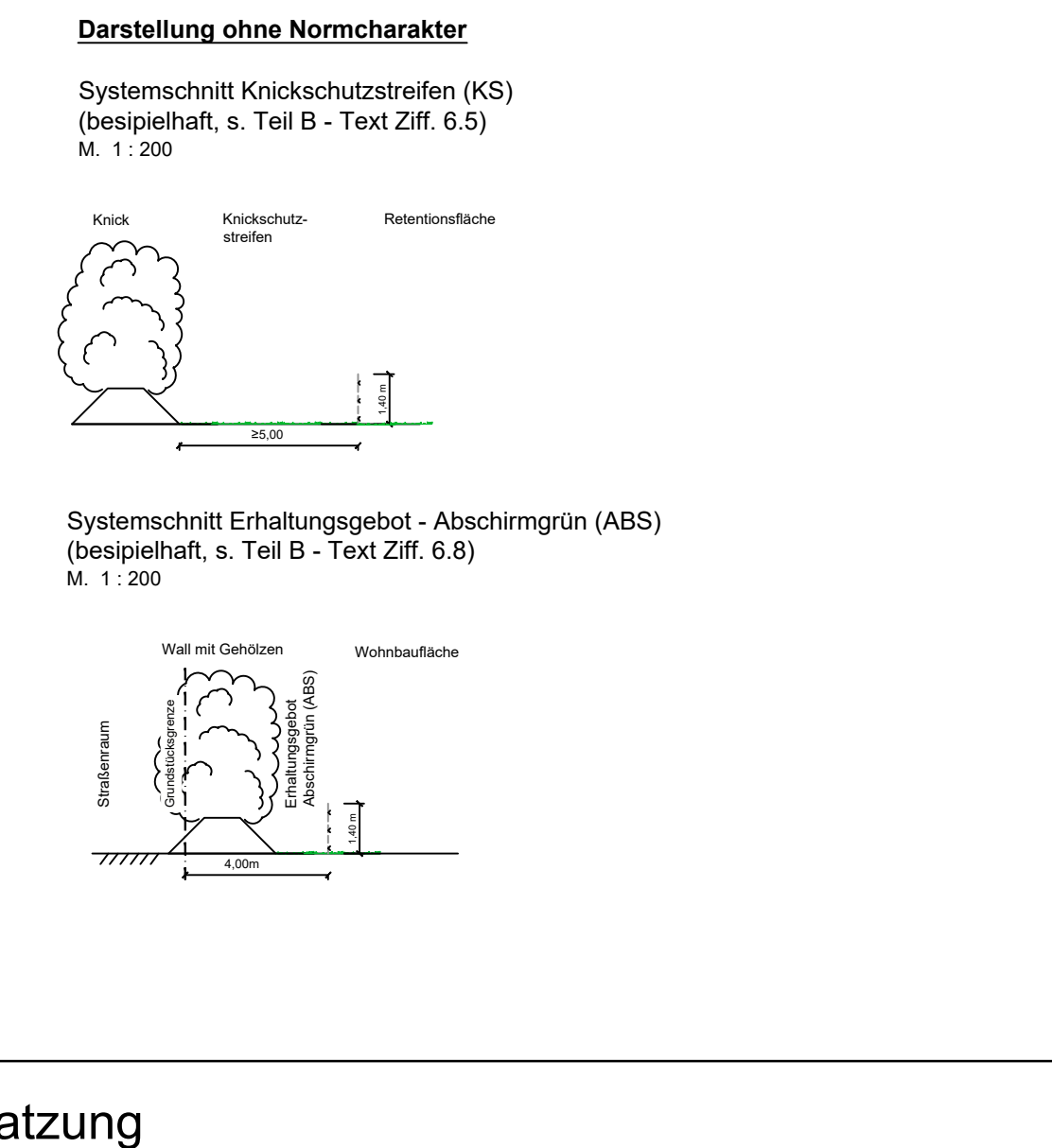
- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser wurde ein Ausgleichsbedarf von 6.770 m² Fläche für Versiegelung und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich von 330 m² Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über folgende Ökotonne der Landerschafts-Consulting GmbH:
- 49 m Knickneuanlage: Ökotonne "Knick Peters-3", Flurstück 7/4, Flur 5, Gemarkung Waringholz, Kreis Steinburg
- 31 m Knickneuanlage: Ökotonne Flurstück 20, Flur 4, Gemarkung Oeschelbühl, Kreis Steinburg
- 250 m Knickneuanlage: Ökotonne "Westhafen", Flurstücke 28, 40, 41, Flur 11, Gemarkung Hennstedt und Flurstück 60/4, Flur 2, Gemarkung Linden, Kreis Dithmarschen
- 1.303 m² fächiger Ausgleich: Ökotonne Kellinghusen, Flurstücke 34/1 und 40/8, Flur 8, Gemarkung Owendorf-Grönhude, Kreis Steinburg
- 5.476 m² fächiger Ausgleich: Ökotonne in Westerhorn, Flurstück 13/1, Flur 3, Gemarkung Westerhorn, Kreis Pinneberg
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)**
1. Stellplätze
1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.
2. Dachformen / Materialien
2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind in eingeschossiger Bauweise ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Eine Umsetzung als Walmdach mit entsprechender Dachneigung ist zulässig. Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) und weitere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind in zweigeschossiger Bauweise ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig. Wintergärten sowie Terrassenüberdachungen, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) und weitere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) auch in Verbindung mit Grünbeschungen sind zulässig.
3. Fassaden
Großflächige Metall- und Kunststofffassaden sowie Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen.
Hinweise
1. Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können beim Amt Kellinghusen, Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen eingesehen werden.
2. Straßenbau
2.1 Höhenlage
Höhenparameter aus der Erschließungsplanung, bspw. für die Fahrbahnhöhe, sind im Straßenbauplan bzw. Erschließungsplan beim Erschließungsträger abzurufen.
2.2 Zufahrten
Die kürzigen Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Diese sind beim Bau zu berücksichtigen.
3. Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind sämtliche Eingriffe zur Aufrechterhaltung (Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Boden etc.) nur innerhalb der gesetzlichen Falzzeiten in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Alternativ sind die Bauleiter vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Brackentwicklung vorin der Brutzeit und/oder Spätnahansiedlung von Vögeln während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind sämtliche Gehölzbrüche ausschließlich nur innerhalb der gesetzlichen Falzzeiten in einem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.
4. Definition Doppelhaus
Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbau an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000, 4 C 12/98)



A 3.4.1.1 Beurteilungspegel nachts, maßgebendes Geschoss (aus Lärmgutachten, LärmConsult 26.05.2021)

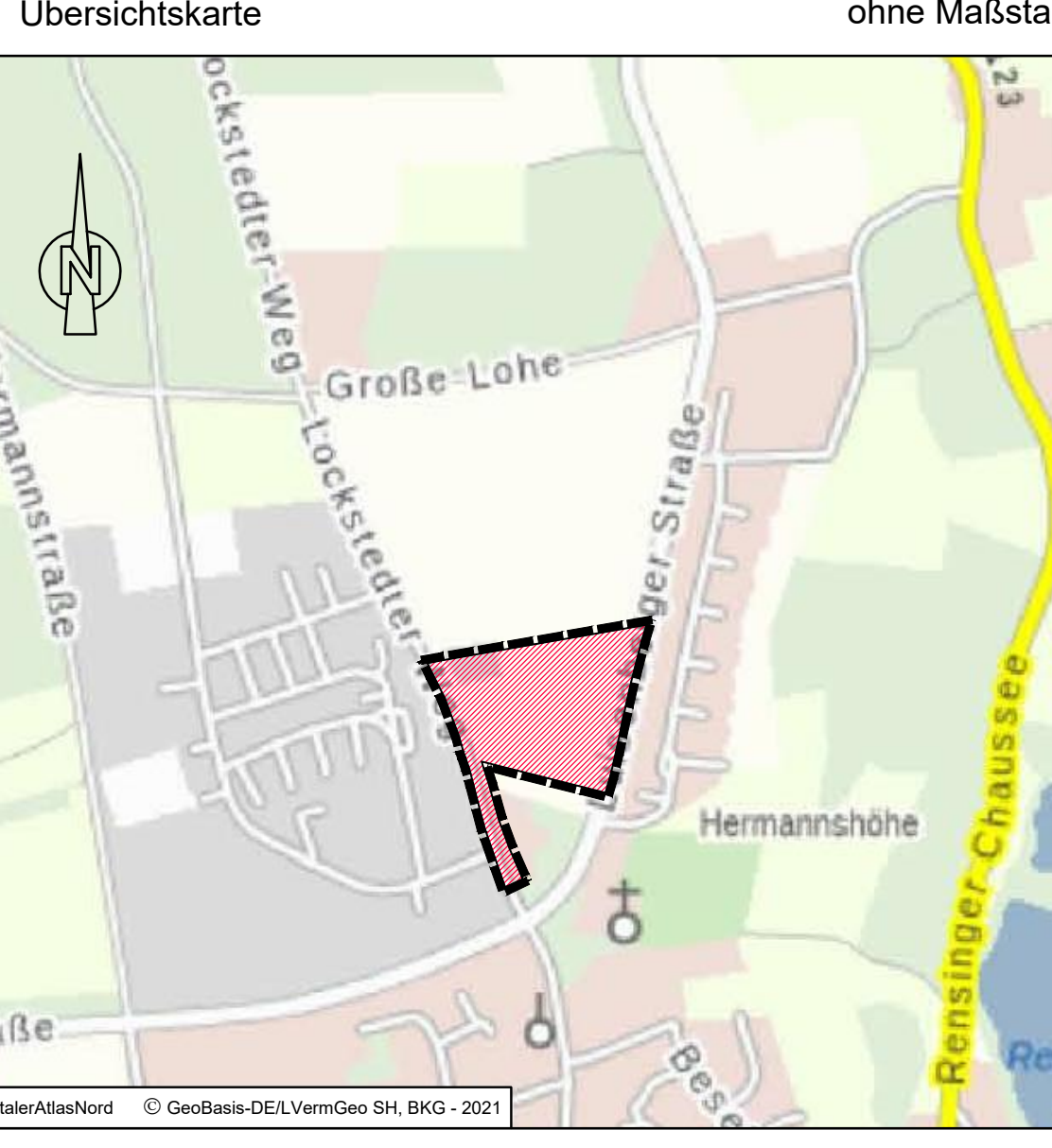
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Stadt Kellinghusen vom 17.06.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 01.09.2021 bis 11.10.2021/12.10.2021 und durch Bereitstellung im Internet am 30.08.2021. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 01.09.2021 bis 11.10.2021/12.10.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.09.2021 bis einschließlich 09.10.2021 durch öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.08.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Stadt Kellinghusen hat am 16.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2022 bis 14.06.2022 während folgender Zeiten: Di. und Mi. von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Fr. von 8:00 Uhr bis 11:00 Uhr sowie Di. 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 per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 03.05.2022 bis 15.06.2022/16.06.2022 durch Aushang und durch Bereitstellung im Internet am 03.05.2022 örtlich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerserviceverwaltung/baueitplanung/bauungspläne-u-aktuelle-beteiligungsverfahren/ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kellinghusen, den _____ Siegel _____ Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom _____ in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Uetersen, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Kellinghusen, den _____ Siegel _____ Bürgermeister
- Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat den Bebauungsplan Nr. 61, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Kellinghusen, den _____ Siegel _____ Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 61 durch die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 _____ durch Aushang und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am _____ örtlich 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 (§ 115 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 _____ Siegel _____ Bürgermeister



Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 22.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 "Lockstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 61 "Lockstedter Weg"

Kreis Steinburg