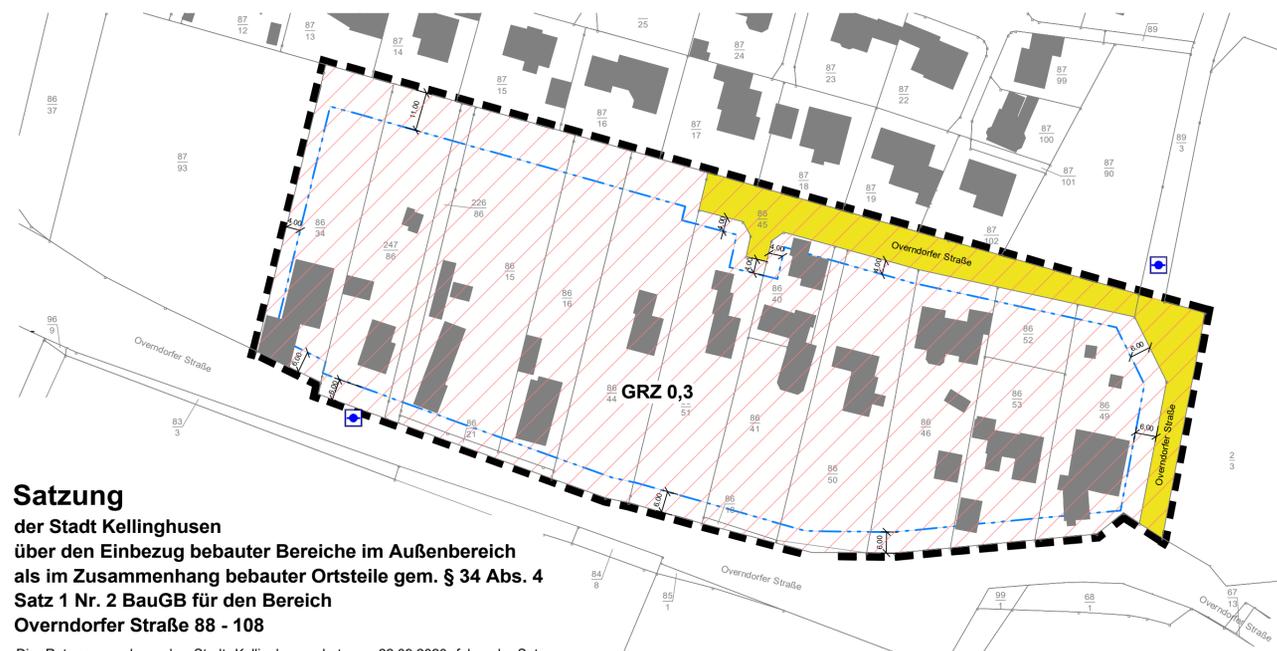


# Planzeichnung M 1 : 1000



## Satzung

**der Stadt Kellinghusen über den Einbezug bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Overdorfer Straße 88 - 108**

- Die Ratsversammlung der Stadt Kellinghusen hat am 22.09.2020 folgende Satzung (Entwicklungssatzung) über den Einbezug bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 (4), Satz 1, Nr. 2 BauGB für den Bereich „Overdorfer Straße 88 bis 108“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
  - § 4 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. 2003 S. 57) zuletzt ändert durch Gesetz vom 04.01.2018, GVBl. 2018 S. 6).

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Planzeichnung maßgebend, die Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
(1) Innerhalb des in § 1 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereichs wird die überbaubare Fläche der Grundstücke durch die Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt; Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten. Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen). Das Einfügegebot gem. § 34 BauGB hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, wird durch die Festsetzung der Baugrenzen unbeachtlich.

(2) Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Flächen (Maß der baulichen Nutzung gem. § 19 BauNVO) wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bestimmt. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Berechnung der dort genannten Grundflächen anzuwenden.

(3) Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**§ 3 Inkrafttreten**  
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kellinghusen,  
Axel Pietsch  
Bürgermeister



## Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB, Ziff. 15.13 PlanZV)
- Archäologisches Interessengebiet (s. Hinweis 4)
- Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, Ziff. 6.1 PlanZV)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO, Ziff. 3.5 PlanZV)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl, Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO), als Höchstmaß

## Nachrichtliche Übernahme

- Unterflurhydrant

## Hinweise

- 1 ALTLASTEN**  
Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen
- 2 BODENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
- 3 ERDAUSHUB**  
Nach den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) gelten der Grundsatz der Abfallvermeidung sowie die Rangfolge der Verwertung von Abfällen vor deren Beseitigung. Fällt Bodenaushub zur Entsorgung an, hat zuvor die Prüfung zu erfolgen, ob das Bodenmaterial verwertet werden kann. Verwertungsmöglichkeiten bestehen im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke. Belastete bzw. unbrauchbare Böden sind von verwertbarem Boden zu trennen. Das Herstellen von Gemischen aus belastetem Erdaushub ist unzulässig.
- 4 ARCHÄOLOGIE**  
Das Plangebiet wird als archäologisches Interessengebiet eingestuft. Archäologische Interessensgebiete sind nicht so zu verstehen, dass in diesen Gebieten keine Veränderungen zugelassen werden können, sondern dass hier mit archäologischer Substanz zu rechnen ist. Vor der Freimachung, Erschließung und Bebauung des Grundstücks ist daher eine entsprechende archäologische Untersuchung durchführen zu lassen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) vom 30. Dezember 2014 (GVBl. 2015 2 224-11) in der zurzeit geltenden Fassung unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Eingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

**5 ARTENSCHUTZ**  
Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei Fledermäusen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig; Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen bei Vögeln nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig; Sollten im Zuge der Bauarbeiten geeignete Brutstrukturen für Vögel in Form von Bäumen und Sträuchern beseitigt werden, ist die Rodung von Gehölzen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

**6 BEGRÜNUNG/BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKE**  
Gem. § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6) zuletzt geändert am 01.10.2019, GVBl. S. 398) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Somit ist auch auf die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Folien aller Art zu verzichten, da entsprechend gestaltete Flächen keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten, das Bodenleben unterbinden und die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigen. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern.

**7 FÄLL- UND SCHNITTVERBOTE**  
Auf die Fäll- und Schnittverbote gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September für Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze wird hingewiesen.

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der Entwicklungssatzung für den Bereich „Overdorfer Straße 88 – 108“ der Stadt Kellinghusen übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Kellinghusen – Bauverwaltungsamt - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Ratsversammlung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 13.02.2020.
  - Die Ratsversammlung hat am 13.02.2020 den Entwurf der Entwicklungssatzung beschlossen und zur Beteiligung nach § 34 Abs. 6 i.V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB bestimmt.
  - Der Entwurf der Entwicklungssatzung sowie Begründung haben in der Zeit vom 12.05.2020, bis 11.06.2020 während folgender Zeiten Montag, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 14.00 bis 18.00 Uhr gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 1. Alt. BauGB 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 04.05.2020 bis 16.06.2020, durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://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. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 1. Alt. BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf der Entwicklungssatzung sowie die Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Die Ratsversammlung hat am 28.07.2020 den geänderten Entwurf der Entwicklungssatzung mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Hierbei wurde festgelegt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teil abgegeben werden können und die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme angemessen verkürzt wird. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Absatz 2 BauGB gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.08.2020 bis zum 24.08.2020 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen, und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 03.08.2020 bis 25.08.2020 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung des Entwurfs der Entwicklungssatzung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-kellinghusen.de/buergerservice-politik/buergerservice-verwaltung/bauleitplaene-bebauungsplaene-ua/aktuelle-beteiligungsverfahren/> ins Internet eingestellt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB am 07.08.2020 und 10.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen innerhalb einer angemessenen Frist aufgefordert.
  - Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Ratsversammlung hat die Entwicklungssatzung am 22.09.2020 beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
8. Die Entwicklungssatzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
9. Der Beschluss der Entwicklungssatzung durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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. 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 Entwicklungssatzung ist mithin am in Kraft getreten.
- (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)