

SATZUNG DER STADT KELLINGHUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42

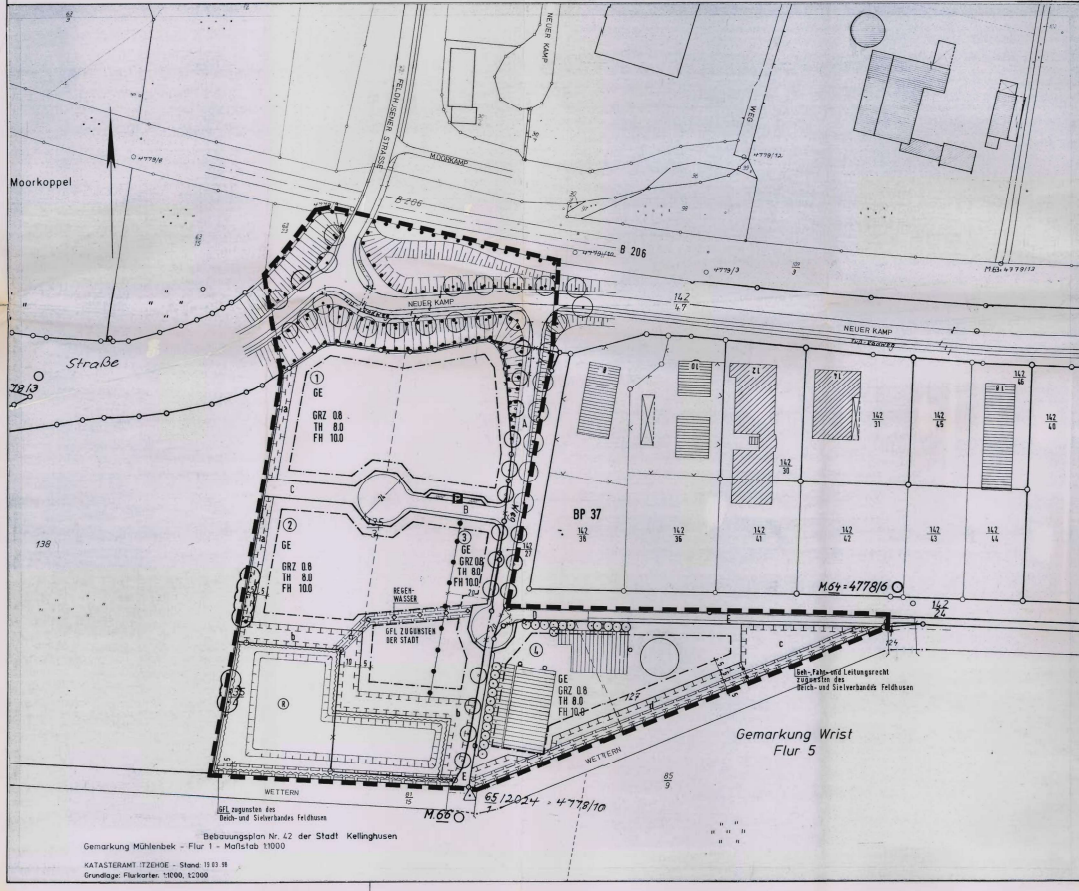
GEWERBEGEBIETSERWEITERUNG WESTLICH UND SÜDLICH DES NEUEN KAMPS - SÜDLICH DER B 206

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321), wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 19.02.98 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 - Gewerbegebietserweiterung westlich und südlich des Neuen Kamps - südlich der B 206, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeicherverordnung (PlanVO 1990)

- 1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - 1. Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - TH 8,00 m max. Traufhöhe in m, Maß zwischen OK Fertigfußboden EG und Schnittpunkt zwischen Außenfassade und OK Dachendeckung § 16,17 u. 19 BauNVO
 - FH 10,0 m max. Firsthöhe in m, Maß zwischen OK Fertigfußboden EG und OK Dachendeckung § 16,17 u. 18 BauNVO
 - 2. Bauzweck**
 - Baugruppe § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugruppe § 23 BauNVO
 - 6. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Regenwasser - unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 10. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
 - Rückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - a. Art der Maßnahme**
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhalten von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Erhalten von Büschen § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB
 - 15. Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geb.-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
 - 127 Flurstücksnummern
 - Künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - Baulöcher
 - In Aussicht genommene Flurstücksgrenze
 - Bemessung in m
 - Vorhandene Bebauung
 - Böschung
 - Planstrahle

Teil B Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gewerbegebiet § 8 BauNVO - Baublock 1 bis 4**
 - 1. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung **Vergäsgaststätten** nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete **GE** ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgem. zulässige Art von Nutzung - **Tankstellen** - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 3. Die Zulassung der Nutzungsart **Einzelhandel** wird wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO):
 - a. Allgemein zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, wenn sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln, bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.
 - b. Der Einzelhandel mit Baustoffen, Kraftfahrzeugen oder landwirtschaftlichen Maschinen kann **ausnahmsweise** zugelassen werden.
 - 4. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung **Wohnungen** nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 werden in **Baublock 3 und 4** nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 2. Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 2.1 Die Höhen der Oberkanten der fertigen Erdgeschosßböden betragen **max. 0,50 m** über der mittleren Höhen des Grundstücks.
 - 2.2 Die festgesetzte max. Traufhöhe kann von Silo-Bauvorhaben und technischen Anlagen wie Schornsteine, Masten, Antennen und Abbluffanlagen um bis zu 7,00 m überschritten werden.
- 3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 92 LBO)
 - 3.1 **Gebäudegestaltung:**
 - Gebäude, die länger als 20 m sind, müssen durch vertikale Fassadenelemente wie Pfeiler- oder Gebäldevor- oder rückspringe in einer Ansohnbreite von mind. 15 cm und einer Versprungtiefe von mindestens 10 cm zur Fassadenebene gegliedert sein.
 - 3.2 **Werbeanlagen**
 - 3.2.1 Es sind Werbeanlagen zulässig, die in einem Block stehen zu Leistungen eines auf dem Grundstück vorhandenen Betriebes.
 - 3.2.2 Werbeanlagen mit blinkenden, farbewechselnden oder bewegtem Licht sowie bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 3.2.3 Werbeanlagen sind beschriftet auszuführen. Signalfarben von Verkehrszeichen sind unzulässig.
- 4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Soweit der **Grunderwerbsplan Anspruchsbedürfnisse** für Schutzgüter feststellt und **Gestaltungsvorschläge** vornimmt, werden diese wie folgt festgesetzt:
 - 4.1 Eingriffe in die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" und "Landschaftsbild" werden ausgeglichen bzw. durch Gestaltungsmaßnahmen kompensiert durch **ökologische Aufwertung** des Baugebietes mit Anpflanzungen aus der "Artenlisten - Sträucher und Bäume", die in der Begründung unter Punkt 8 aufgeführt sind. Innerhalb des Plangebietes auf nachfolgend beschriebenen Teilflächen sind Pflanzungen vorzunehmen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu unterhalten.
 - 4.1.1 innerhalb der **örtlichen Verkehrsachse** der Planstrahle **B** und **C**: **16 Bäume**, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 8 m²
 - 4.1.2 innerhalb der **Maßnahmenflächen**, die das Plangebiet eingrenzen.
 - Maßnahmenfläche a:** flächig 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm
 - Maßnahmenfläche b:** Strauchpflanzung wie a, zusätzlich 9 hochstammige Laubbäume, 3 x verpflanzte, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 - 16 cm
 - Maßnahmenfläche c:** Strauchpflanzung wie a, zusätzlich 2 hochstammige Laubbäume, 3 x verpflanzte, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 14 - 16 cm
 - Maßnahmenfläche d:** im nördlichen Teilbereich in einer Breite von 5 m Strauchpflanzung wie a, zusätzlich im südlichen Teilbereich des 5 m breiten Gewässerunterhaltungstreifens 2 x jährliche Maß der sich einstellenden natürlichen Vegetation.
- 4.1.3 **Kitz-Schulplätze** auf den Grundstücken **1** Baum nach Pflanzliste je 4 Schulplätze mit ausreichenden Pflanzstellen, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm, unbefestigte Baumscheibe mindestens 4 m²
- 4.1.4 Zwischen jeweils benachbarten Baumgrundstücken ist entlang der **Grenze** je Seite ein mindestens 2 m breiter **Gehölzstreifen** aus flächig 2 x verpflanzten Sträuchern, Höhe 60 - 100 cm der o.g. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage eines Knicks ist möglich.

Verfahren

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 15.06.93. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.06.93 erfolgt.
 2. Die flächige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.10.1993 durchgeführt worden.
 3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.10.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 4. Die Ratversammlung hat am 12.06.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.97 bis zum 18.08.97 (Montag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 - 17.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll geltezt werden können, am 30.06.97 ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Kellinghusen, den 07. 8. 98
- Sigfried Kalis
Bürgermeister
6. Der katastrmäßige Bestand am 15.02.98 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden in einem Bebauungsplan mit dem Titel "Bebauungsplan Nr. 42 - Gewerbegebietserweiterung westlich und südlich des Neuen Kamps - südlich der B 206" festgelegt.
 7. Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Kellinghusen, den 07. 8. 98
- Sigfried Kalis
Bürgermeister
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.02.98 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratversammlung vom 19.02.98 gebilligt.
 9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
 10. Der Satzungsbeschluss der Ratversammlung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ihn (Abw.) Anmerkungen zu erstellen ist, sind am 17. 8. 98 ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen der § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13. 8. 98 in Kraft getreten.
- Kellinghusen, den 10. 8. 98
- Sigfried Kalis
Bürgermeister

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 42

Gewerbegebietserweiterung westlich und südlich des Neuen Kamps - südlich der B 206

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000