Stadt Kellinghusen

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Krützkamp"

- mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO SH, im Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. §§ 13 und 13a BauGB -

für einen Teilbereich rückwärtig der Bebauung Papenbergallee 2 bis 6, nördlich des Nordfriedhofs und westlich der offenen Landschaft (Teilbereich 1) sowie für eine Erweiterungsfläche entlang der Lindenstraße im nordwestlichen Bereich des südlich des Knicks gelegenen Grundstücks (Teilbereich 2)

Erneute Auslegung - Änderungen

April 2020

Bearbeitung:

Evers & Küssner | Stadt Planer

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbB

Ferdinand-Beit-Straße 7b | 20099 Hamburg

www.ek-stadtplaner.de | 040 257 767 370 | mail@ek-stadtplaner.de

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Art der baulichen Nutzung:

- Reines Wohngebiet (WR) anstelle des allgemeinen Wohngebiets (WA)

Maß der baulichen Nutzung:

- 10,50 FH (Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt als Höchstmaß) anstelle von 11,50 FH

Sonstige Planzeichen:

- Ergänzung von Flächen für Stellplätze
- Zuordnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- Neu, anstelle der Festsetzung zu allgemeinen Wohngebieten:
  „In den reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig."

2. Maß der baulichen Nutzung

- Nr. 2.1 Ergänzung eines Bezugspunktes:
  „Im WR 1 ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche (OK 34,88). Im WR 2 ist der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die Oberfläche der erschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte in der Mitte des angrenzenden Grundstücks."
- Nr. 2.2 verschoben (von Nr. 8.3) und Ergänzung eines Bezugspunktes:
  „Im WR 1 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) gemäß § 18 BauNVO höchstens 50 cm über der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche (OK 34,88) liegen. Im WR 2 darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) gemäß § 18 BauNVO höchstens 50 cm über der Oberfläche der erschließenden Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte in der Mitte des angrenzenden Grundstücks liegen."

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze

- Ergänzung und Spezifizierung:
  „Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebengebäude sind zur Straßenseite außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig."

5. Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen

- Ergänzung „Einfriedungen":
  „Innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen sind jegliche Versiegelungen, Einfriedungen, Lagerflächen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

6. Mit Gehrechten zu belastende Flächen

- Präzisierung der Festsetzung:

„Das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Stadt Kellinghusen umfasst die Befugnis, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dauerhaft zur sachgerechten Pflege des Gehölzbestands zugänglich gehalten werden."

7. Grünordnung

- Nr. 7.1 Präzisierung der Festsetzung:
  „Auf der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzte Fläche sind zehn regional typische Obstbäume in der Qualität Hochstamm, mit Drahtballen, Stammumfang mindestens 16 cm zu pflanzen, über regelmäßigen, fachgerechten Obstbaumschnitt zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen."
- Nr. 7.2 (alt) verschoben (zu HINWEISE)
- Nr. 7.2 (neu) verschoben von Nr. 7.3

8. Örtliche Bauvorschriften

- Nr. 8.1.1 Anpassung und Ergänzung:
  „In den reinen Wohngebieten sind Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.
  Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO."
- Nr. 8.1.2 Anpassung und Ergänzung:
  „[…] Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Terrassenüberdachungen, Wintergärten, überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO."
- Nr. 8.3 (neu) geändert:
  „Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur aus einer lebenden Laubholzhecke, max. 1,20 m hoch, zulässig. Zäune im Vorgartenbereich sind nur zur Grundstücksinnenseite und bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,20 m Höhe nicht überschreiten.
- Nr. 8.5 (neu) ergänzt:
  „Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen."

BEGRÜNDUNG

Textliche Ergänzungen und Anpassungen siehe Begründung.