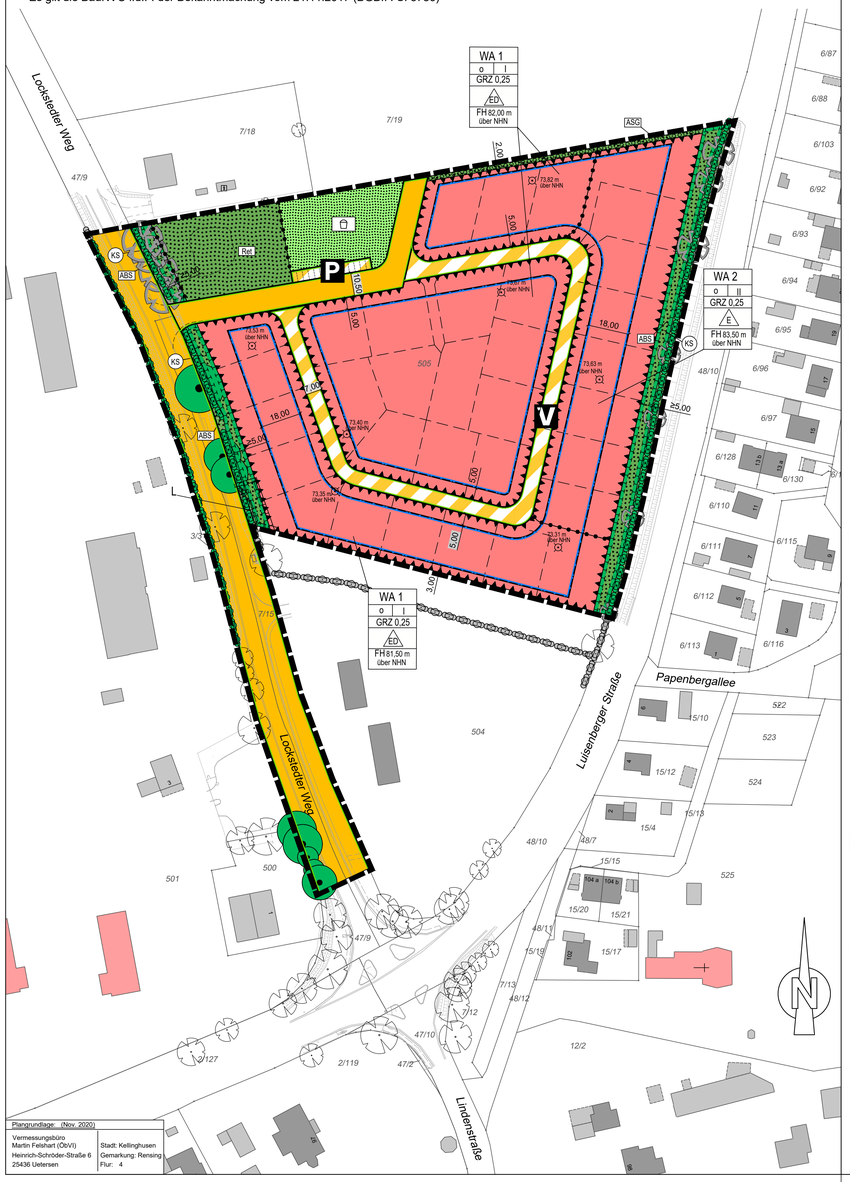
Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 61

"Lockstedter Weg"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

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



Plangrundlage: (Nov. 2020)

Vermessungsbüro Martin Feilshart (ÖbVI) Heinrich-Schröder-Straße 6 25436 Uetersen	Stadt: Kellinghusen Gemarkung: Rensing Flur: 4

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH 82,00 m über NHN	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
o	Offene Bauweise	
E	Nur Einzelhäuser zulässig	
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung:	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
	Private Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
ASG	Abschirmgrün	
ABS	Abstandsgrün	
Ret	Retentionsfläche	
	Öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Spielplatz	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung:	
KS	Knickschutzstreifen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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
73,82 m über NHN	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Grünflächen, von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb einer Grünfläche	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
18,00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorh. Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
48 / 10	vorh. Flurstücksnummer	
	vorh. Gebäude	
	vorh. Böschung	
	Kronenbereich	
	Überhälter Knick (nur z.T. Lagegenau)	
	Geschützter Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

Teil B - Text

1. 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 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Firsthöhe

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Firsthöhen (FH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

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 sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.

3.1.3 OberermBezugspunkt ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.

3.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

3.2.1 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.

4. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)

4.1 Für die Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² je Einzelhaus [E] und 400 m² je Doppelhaushälfte [D] festgesetzt.

4.2 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] sowie maximal eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.

5. 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, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.

6. 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 offenfugigem, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

6.3 Die Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) 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.

6.5 Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Gehölzschutzstreifen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind zur baulichen Nutzung hin einzufrieden.

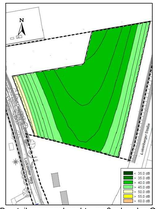
6.6 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m von vorh. Einzelbäumen und Überhältern sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig. Ausnahme sind bauliche Maßnahmen im Bereich der Straßenverkehrsflächen.

6.7 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Lichtfarbentemperatur von 2.500 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzter Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.



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

7.2 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung des Lockstedter Weges sind bis zu einem Abstand von 31 m, gemessen von der Straßenmitte des Lockstedter Weges, aufgrund der Überschreitung des geltenden Immissionsgrenzwertes tags nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulassig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Immissionsgrenzwert tags nicht überschritten wird.

7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

8.1 Im Straßenraum der neuen Planstraßen sind mindestens … Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mindestens 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

Die Zahl der zu pflanzenden Baumscheibe wird im Zuge des weiteren Verfahrens festgesetzt.

8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein (1) heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 20 cm zu pflanzen.

8.3 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mind. 50% der Länge der Grundstücksgrenzen freiwachsende heimische Gehölze als geschlossener Gehölzriegel zu pflanzen.

8.4 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

9. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser wurde ein Ausgleichsbedarf von … m² Fläche für Versiegelung und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich von …. m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich erfolg..... *Die Zuordnung des Ausgleiches wird im Zuge des weiteren Verfahrens festgesetzt.*

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

2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind in eingeschossiger Bauweise ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Abwalmungen sind möglich.

2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind in zweigeschossiger Bauweise ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig.

3. Fassaden

3.1 Großflächige Metall- und Kunststofffassaden sowie Holzhäuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

Hinweise

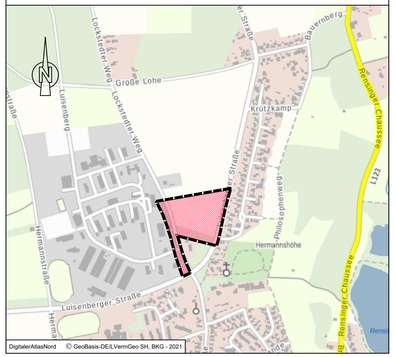
1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Kellinghusen, Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen eingesehen werden.

Satzung

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

Übersichtskarte M.1:10.000



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2021

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 61

"Lockstedter Weg"

Kreis Steinburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) § 4(1) § 4(2) §3(2) §4a(3) §10

GSP
GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 18.08.2021 / SR / Har.

P-Nr.: 20 / 1290