

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Kellinghusen

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die unveränderten Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 weiter. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird folgendes ergänzend festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete

- SO8 Altenwohnen – Errichtung von seniorenrechtlichen – barrierearmen – Wohnungen in Verbindung mit Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen.

1.2 Unzulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

1.3 Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet MI1 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Mischgebietes als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Vergnügungsstätten

1.4 In den Gewerbegebieten ist Wohnen in der Form des Dauerwohnens nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (betriebsbezogene Wohnungen - § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.5 In den Gewerbegebieten sind Tankstellen und Anlagen für kirchliche Zwecke unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

1.6.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist das Baugrundstück zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO jeweils die Fläche, die im Planteil A mit SO / GEE / MI / WA und Fläche für den Gemeinbedarf und einer Zahl, sowie ggf. mit einer Unterzahl (z.B. SO1₁) gekennzeichnet ist. Die Teilflächen SO1₂ + SO2₁ gelten zusammen als ein Baugrundstück. Das gleiche gilt jeweils für die Teilflächen SO 8₁ + SO8₂, sowie für die Teilflächen GEE₁ + GEE₂.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten:

Teilgebiet	GRZ	Zulässige Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO
SO1₁	0,25	70 %
SO1₂	0,25	75 %
SO1₅	0,33	70 %
SO2₁	0,25	75 %
SO2₂	0,20	90 %
SO6	0,25	50 %
SO7₂	0,15	50 %
SO8 Altenwohnen	0,20	70 %
WA1	0,25	70 %
WA2	0,25	75 %
WA3	0,25	75 %
WA4	0,18	50 %
MI1	0,20	70 %
GEE1	0,40	70 %
GEE2	0,40	70 %
GEE3	0,60	50 %
GEE4	0,42	70 %
Kita	0,25	70 %

Hinweis: Zur besseren Übersicht, auch im Hinblick auf den gesamten Bebauungsplan Nr. 52, wurden sämtliche Teilflächen, die festgesetzten GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, auch außerhalb des derzeitigen Änderungsbereiches.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutzmaßnahmen

In den Gewerbegebieten sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Ausschluss von Steingärten und Kunstrasen (§ 1a Abs 5 BauGB) – Flächenhafte Gartengestaltungen, Kunstrasen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind im Mischgebiet MI1 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

4.2 Dachflächen von Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen.

4.3 Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

4.4 In den eigenschränkten Gewerbegebieten GEe3 und GEe4, im Mischgebiet MI1, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA), innerhalb des Sondergebietes SO8 (Altenwohnen) sowie in den Wohngebieten WA 1, WA 2 WA3 und WA4 wird die Versickerung des Niederschlagswassers als Rigolen-, Flächen- oder Muldenversickerung verbindlich vorgeschrieben. Im Bereich der geplanten Gewerbegebietsfläche „GEe3“ ist das anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in das Grundwasser aufgrund der technischen Bestimmungen über eine Regenwasserbehandlungsanlage zu reinigen. Andere Versickerungsarten gem. Arbeitsblatt DWA-A138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. bedürfen der gesonderten Zustimmung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Steinburg.

4.5 Zur Minimierung von Lichtemissionen und der Beeinträchtigung von Insekten sind Außenbeleuchtungen mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. Leuchtmittel mit Wellenlängen > 540 nm) und einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin auszuführen. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Scheinwerfer oder sonstige Beleuchtungen die beispielsweise Großbäume oder Fassaden anstrahlen, sind somit unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein)

Werbeanlagen sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauschilder während der Bauphase.

Hinweise

Artenschutz:

1. **Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse:** Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind in dem Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
2. **Besatzkontrolle der winterquartiergeeigneten Bäume vor der Fällung:** Für die vom Vorhaben betroffenen Höhlenbäume mit einer potenziellen Winterquartiereignung für den Großen Abendsegler und/oder das Braune Langohr ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine endoskopische Untersuchung durchzuführen. Hierzu wird auf die textliche Festsetzung Nr. 4.6 verwiesen.
3. Alternativ zur Vermeidungsmaßnahme kann während der Wochenstubenzeit von Mai bis Juli auch eine *konkrete Bestandserhebung* der lokalen Fledermausfauna erfolgen, um in Erfahrung zu bringen, ob sich in den betreffenden Gebäuden tatsächlich Wochenstubenquartiere von Gebäudefledermäusen befinden.

Straßenbau: Höhenlage: Höhenparameter aus der Erschließungsplanung, bspw. für die Fahrbahnhöhe, sind im Straßenbauplan bzw. Erschließungsplan beim Erschließungsträger oder beim Amt Kellinghusen abzurufen.

Zufahrten: Die künftigen Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Diese sind beim Bau zu berücksichtigen.

Baumschutz: Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, (Zwischen-) Lagerungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig. Verdichtungen im Kronentraufbereich von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen vorzubeugen.

Stellplatzsatzung: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 gilt die Satzung der Stadt Kellinghusen über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in der jeweils aktuellen Fassung.

Höhenlage baulicher Anlagen: Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen darf für technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine und Antennenanlagen überschritten werden. (Siehe textliche Festsetzung 6.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52)