

## Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

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

**1.1** Unzulässige Nutzungen im Mischgebiet MI1 bis MI4 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Mischgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

**1.2** Unzulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2 und WA3 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

**1.3** 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 und WA3 als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

~~6.4 Definition Doppelhaus - Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (BVerwG, U.v. 24.02.2000).~~

**1.4** Bauweise (§ 22 BauNVO) - Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2, das SO und die Mischgebiete MI1 und MI2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier die offene Bauweise jedoch ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

**1.5** Zweckbestimmungen des Sonstigen Sondergebietes Hafen SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Das Gebiet dient der Aufnahme von Hafenanlagen sowie hafennahen Nutzungen, wie insbesondere hafenbezogenen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

### **2. Flächen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**

2.1 Die privaten Grünflächen sind als extensive Grünlandflächen zu nutzen. Das schließt sowohl eine Beweidung als auch die regelmäßige Mahd ein. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke erhalten bleibt. Für die extensive Grünlandnutzung gelten folgende Vorgaben:

1. Bewirtschaftungsgebot als Standweide oder Mähweide. Die Beweidung ist vom 1. Mai bis 31. Oktober mit maximal 3 Rindern je Hektar zulässig. Die Mahd ist

frühestens ab dem 21. Juni zulässig. Nach der Mahd ist auch eine Beweidung zulässig.

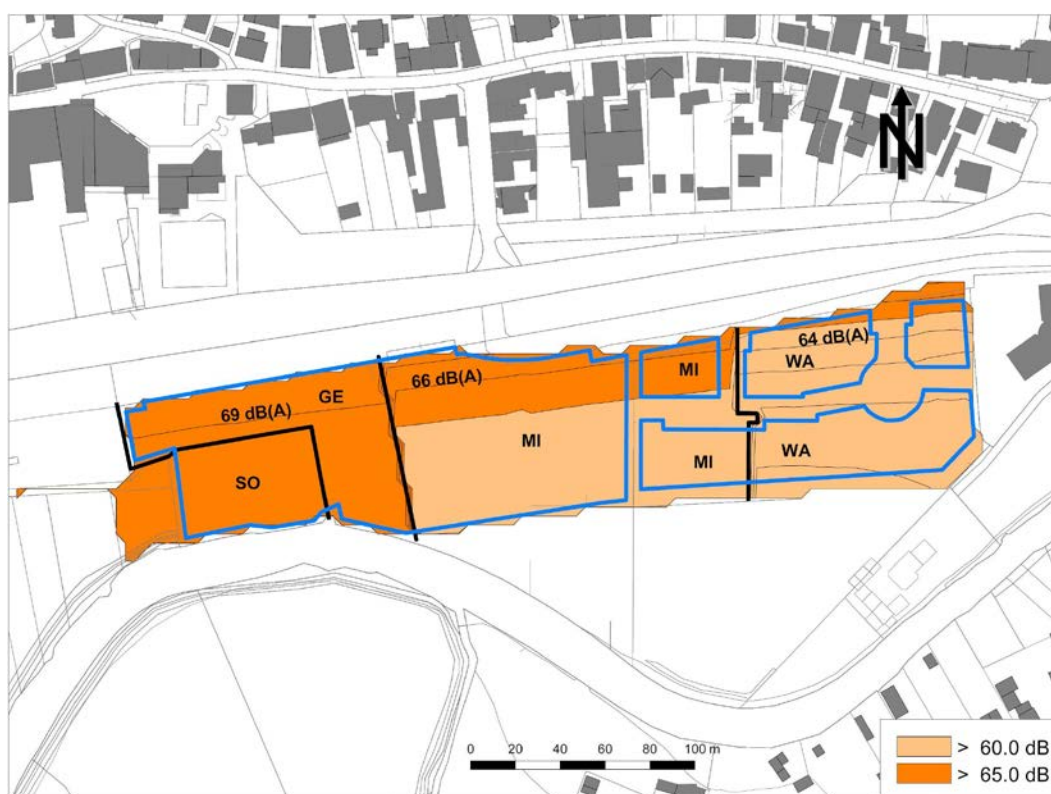
2. Verbot von Bodenbearbeitungs- und Narbenpfllegemaßnahmen zwischen dem 1. April und dem 20 Juni (einschließlich);
3. Verbot von Aufschüttungen und Planieren – Ausnahme ist die Verteilung von Räumgut bei zulässigen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen;
4. Eine Düngung der Flächen ist weder mit Mineraldüngern noch mit organischen Düngemitteln (Gülle, Jauche, Stallmist) oder Gärresten zulässig.
5. Pflanzenschutzmittel (einschließlich Schneckenkorn und dergl.) dürfen auf den Flächen nicht angewendet werden.

## 2.2 Unzulässig sind:

- Jegliche Bebauung sowie die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die dem Zweck des Hochwasserschutzes dienen,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Abfluss behindern können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- die Umwandlung der Grünlandfläche in eine Ackerfläche.

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

3.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachstehenden Abbildung aufgeführt.



3.2 Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind im gesamten Plangeltungsbereich zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

3.3 Außenwohnbereiche sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets bis zu einem Abstand von 52 m zur Mitte der Straße An der Stör nur in geschlossener Gebäudeform oder an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

3.4 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.

#### **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 (§ 1a Abs 5 BauGB) – Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Splitt, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sowie in den Mischgebieten MI3 und MI4 unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. 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 des allgemeinen Wohngebietes sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.

4.4 Im Bereich der festgesetzten Stellplatzanlage sind im Kronentraufbereich der Bäume Pflasterungen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Die innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume sind mit geeigneten Schutzeinrichtungen vor Anfahrschäden zu versehen.

4.5 Für die Anlage von Hecken an den Grundstücksgrenzen ist die Verwendung der Arten Lebensbaum (Thuja) und Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) unzulässig.

4.6 Gebäudeum- und -rückbauten sind nur in der Zeit vom 15.03. bis 30.04. bzw. vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Diese Maßnahmen und die Fällung von

Höhlenbäumen sind ausschließlich mit einer ökologischen Baubegleitung durch eine im Fledermaus- und Brutvogelschutz fachkundige Person zulässig. Wenn durch eine Kartierung des Fledermausbestandes nachgewiesen wird, dass sich in zurückzubauenden Gebäuden und/oder Höhlenbäumen keine Fledermausquartiere befinden, kann auf eine ökologische Baubegleitung verzichtet werden.

4.7 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, sowie im Mischgebiet MI3 und MI4 wird die Versickerung des Niederschlagswassers als Flächen- oder Muldenversickerung verbindlich vorgeschrieben. 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.

4.8 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. Der Uferbereich der Stör darf auch durch Baustellenbeleuchtung nicht ausgeleuchtet werden.

## **5. Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) i.V.m. § 18 BauNVO**

5.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich.

5.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

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

6.1 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.

6.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und der Mischgebiete MI1, MI2 und MI3 sind mindestens 1,5 Fahrzeug-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

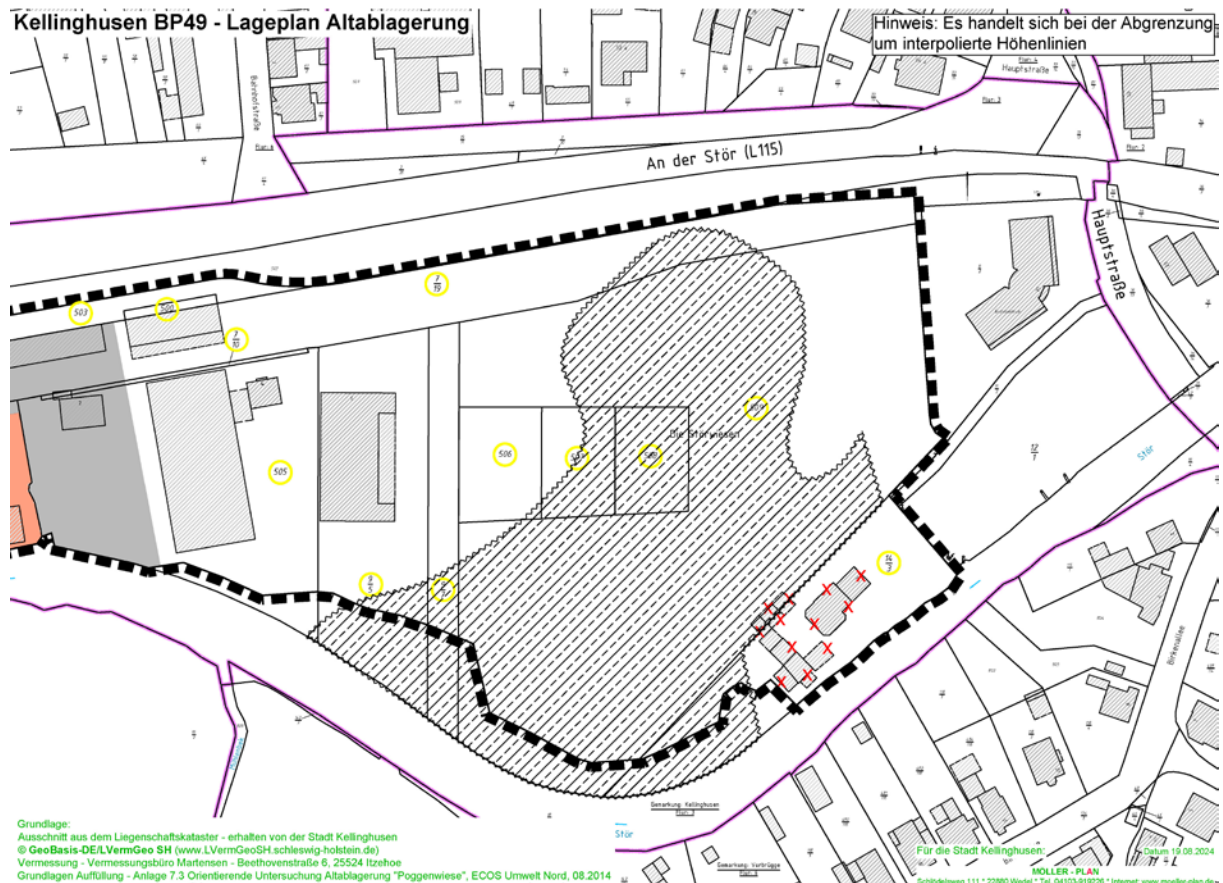
6.3 Innerhalb des Mischgebietes MI4 und des allgemeinen Wohngebietes WA3 sind mindestens 2 Fahrzeug-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Für gewerbliche Nutzungen sind die erforderlichen PKW-Stellplätze im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Mindestanzahl pro Betrieb beträgt 2 PKW-Stellplätze.

6.3 Der Bau von Kellergeschossen ist aufgrund der Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich unzulässig.

## 7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie des Mischgebietes (Flurstücke 7/19, 9/5, 9/7, 14/13, 506, 507, 508 und 509 der Flur 3 der Gemarkung Kellinghusen) sind Bereiche vorhanden, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



Lageplan Altablagerung - Grundlage Anlage 7.3 Orientierende Untersuchung Altablagerung Ecos Umwelt Nord, 08.2014

Alle Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen, die auch den Boden betreffen, sind durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG Sachgebiet 2 oder 5 zu begleiten. Eine Freigabe/Gefährdungsabschätzung für die geplanten Nutzungsszenarien durch den Gutachter ist abschließend erforderlich.

## 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.

Stand: 15. Oktober 2024

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

### **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.

### **Überschwemmungsgebiet:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 liegt innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (§ 76 Abs. 3 WHG i.V.m. § 74 Abs. 5 LWG).

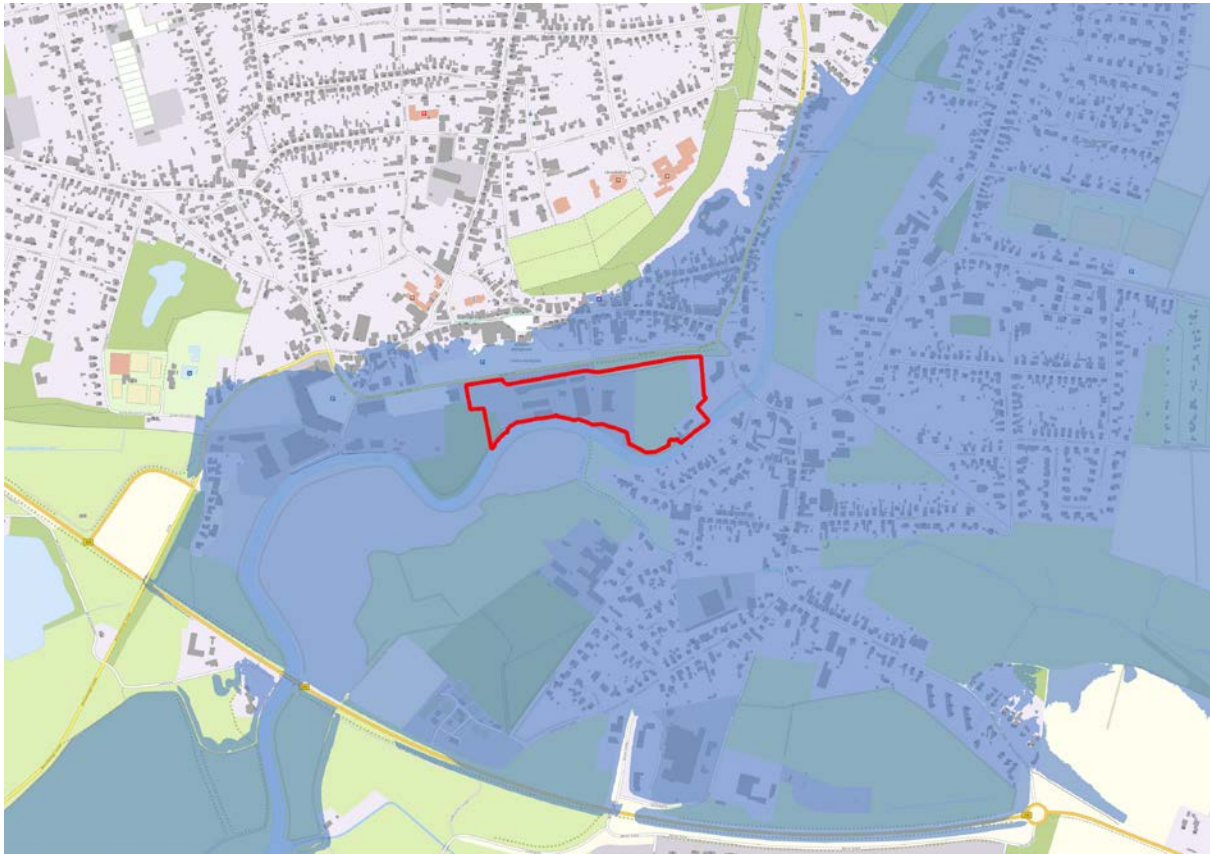
Folgende Handlungen sind in Überschwemmungsgebieten untersagt (zusammenfassende Darstellung aus dem Fachbeitrag zur Hochwasserrichtlinie, Wasser & Plan GmbH):

- die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich („Planungsverbot in ÜSG“)
- die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen (nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches); Hinweis: bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur, die nicht hierunter fallen, dürfen nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden. ~~[Anm.: Die im Bebauungsplan zugelassene Bebauung ist aufgrund der vorgesehenen Hochwasserschutzmaßnahmen nach dem Satzungsbeschluss zulässig.]~~
- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern,
- das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen,
- die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Abfluss behindern können,
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzung und
- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen

Stand: 15. Oktober 2024

- Der Plangeltungsbereich liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Für jedes Einzelvorhaben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 ff WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinburg im Vorwege einzuholen. Eine Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBO ist damit ausgeschlossen. Der Antrag nach Wasserhaushaltsgesetz kann zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden

**Hochwasserrisikogebiet und Überschwemmungsgebiet:** Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ200 - voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre) und im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.



Quelle: WMS-Dienst - [https://umweltgeodienste.schleswig-holstein.de/WMS\\_LRP\\_Karte3\\_2020](https://umweltgeodienste.schleswig-holstein.de/WMS_LRP_Karte3_2020)

**Hochwasserangepasstes Bauen:** Die Bauvorhaben sind hochwasserangepasst zu planen und zu errichten. Es wird auf die aktuelle Hochwasserschutzfibel (Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) 9. Überarbeitete Auflage - Stand: Februar 2022) verwiesen.

#### **Bodenschutz:**

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg hat auf Folgendes hingewiesen:

- Auf den Flurstücken 7/19, 9/5, 9/7, 14/13, 506, 507, 508 und 509 der Flur 3 der Gemarkung Kellinghusen. Auf dem Flurstück 9/8 (redaktionelle Anmerkung durch den Entwurfsverfasser – nunmehr Flurstücke 506, 507, 508 und 509) der Flur 3 der Gemarkung Kellinghusen liegt die Altablagerung „Poggenwiese“. Auf dem Standort wurde im Zeitraum von 2013 bis 2015 eine Orientierende Untersuchung durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG durchgeführt, eine Bewertung der Analyseergebnisse erfolgte hinsichtlich der Nutzung „Park- und Freizeitanlage“.

Hinsichtlich einer Nutzung als Wohngebiet mit möglichen Kinderspielflächen und Nutzgärten sind entsprechende zusätzliche Untersuchungen durchzuführen.

- Alle Baumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen, die auch den Boden betreffen, sind durch einen Gutachter nach §18 BBodSchG Sachgebiet 2 oder 5 zu begleiten.
- Boden-/Ablagerungsmaterial das abgetragen wird, ist entsprechend seinen Belastungen fachgerecht zu entsorgen.
- Für das Planungsvorhaben sind die Checklisten „Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren“ zu berücksichtigen: ([https://www.labo-deutschland.de/documents/2018\\_08\\_06\\_Checklisten\\_Schutzgut\\_Boden\\_Planungs\\_Zulassungsverfahren.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_Planungs_Zulassungsverfahren.pdf)).
- Der Leitfaden „Bodenschutz beim Bauen“ des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2021) ist zu beachten.

Ausführlich sind die Hinweise der Bodenschutzbehörde in Kap. 12 der Begründung enthalten.

### **Erneuerbare Energien:**

Das Energiewende- und Klimaschutzgesetz sieht in §§ 10 - 11 ab 2023 eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen über Parkplätzen mit mehr als 100 Stellplätzen, sowie auf Nichtwohngebäuden (bei Neubau und Dachrenovierung von mehr als 10% der Dachfläche) vor.

**Definition Doppelhaus** - Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (BVerwG, U.v. 24.02.2000).

**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. 49 gilt die Satzung der Stadt Kellinghusen über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen in der jeweils aktuellen Fassung.