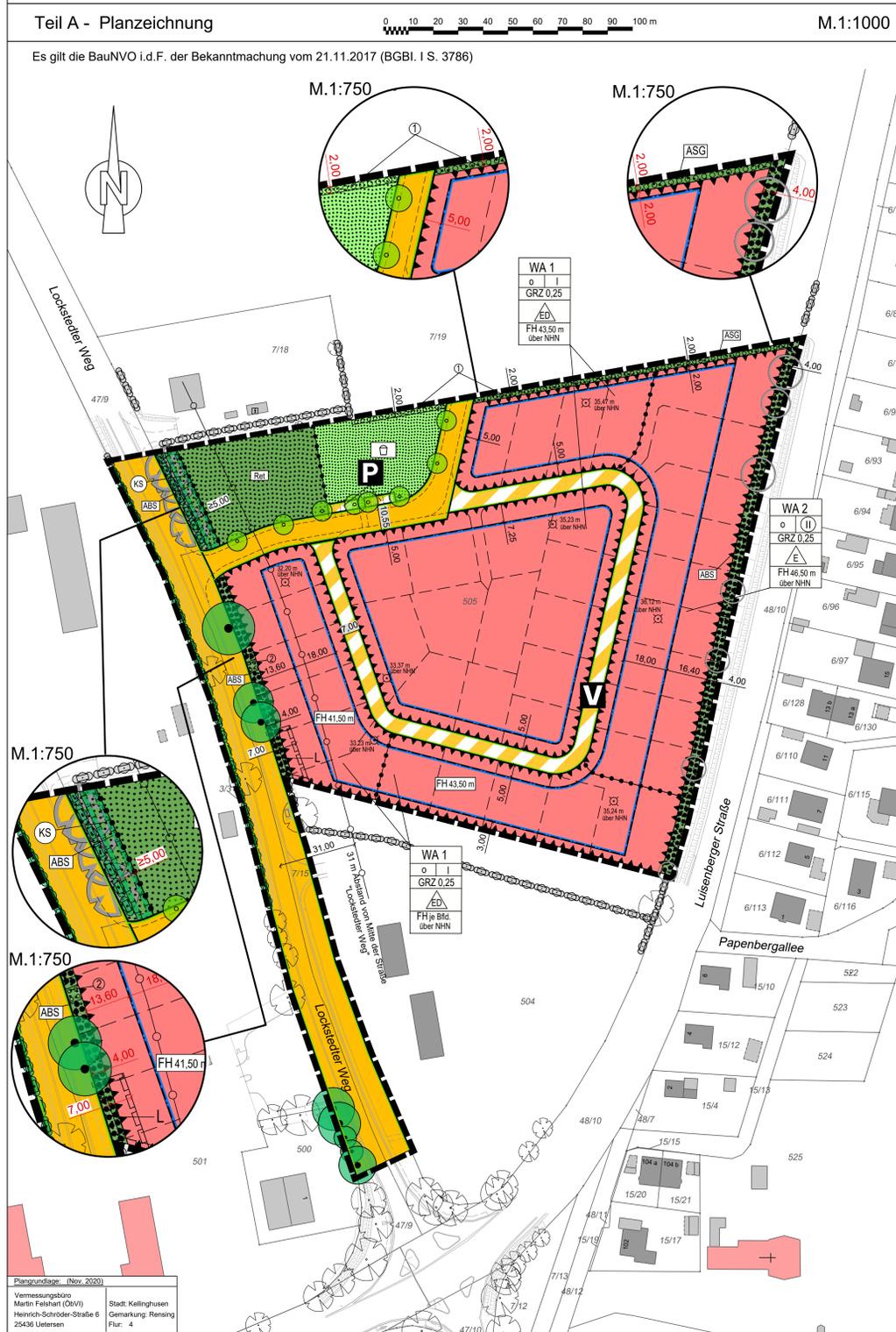


Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 61

"Lockstedter Weg"



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
△	Nur Einzelhäuser zulässig	
△/△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Zweckbestimmung:	
—	Verkehrsberuhigter Bereich	
V	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen		
—	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		
—	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	Zweckbestimmung:	
KS	Knickschutzbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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
—	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
—	Umgrünung 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
—	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
—	Geschützter Knick mit Überhänger	§ 9 Abs. 6 BauGB § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
—	Eingetragene Kulturdenkmale die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Vorh. Flurstücksgrenze	
—	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	

48/10	Vorh. Flurstücksnummer
—	Vorh. Gebäude
—	Vorh. Böschung
—	Sonstige Bäume (Darstellung gem. Vermessung)
—	Sonstige Bäume (Darstellung nach Luftbild)
—	Geschützter Knick außerhalb des Geltungsbereiches
—	31 m Abstand von Mitte der Straße "Lockstedter Weg"

Teil B - Text

- 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 BauNVO 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
- 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. Die Firsthöhe entspricht der Gebäudehöhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
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, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie). Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.
2.2 **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**
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 vorzuziehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen sowie im Anschluss an mehrere Verkehrsflächen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.
- Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)
3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² je Einzelhaus [E] und 400 m² je Doppelhaushälfte [D] festgesetzt.
Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² je Einzelhaus [E] festgesetzt.
3.2 Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] sowie maximal eine (1) Wohnung je Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Flächen für das Parken von Fahrzeugen"**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind Flächen für das Parken von mindestens 6 Fahrzeugen vorzuziehen.
- 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, Stellplatz mit Schutzdach, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.
- 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 offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterklassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
6.3 Die Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) sowie von Nebenanlagen an einer Dachfläche von 10 m² 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.

- Der festgesetzte Knickschutzbereich ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzbereiches unzulässig. Der Knickschutzbereich ist zur Retentionsfläche hin mit einem 1,4 m hohen Zaun einzufrieden, der bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu errichten ist.**
 - Im tatsächlichen Kronenaufbereich 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.**
 - 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 Lichtfarbtemperatur von 2.500 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.**
 - Die zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern am Lockstedter Weg und der Luisenberger Straße sind in einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze zu den Wohnbauflächen hin mit einem 1,4 m hohen Zaun einzufrieden, der bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu errichten ist.**
 - Mit Rechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit der Befugnis zur Leitungsführung mit entsprechenden Unterhaltungsmaßnahmen. Die entsprechenden Leitungsrechte sind öffentlich-rechtlich durch eine Baualt zu sichern. Eine Bepflanzung oder Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist unzulässig. Das Anlegen von wassergebundenen Wegen und Rasenflächen ist zulässig.
 - Vorkreuzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 45 dB(A) nicht überschritten wird, bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzter Räume schalldämmende Lüftungen vorzuziehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
-
- Fassaden**
Großflächige Metall- und Kunststofffassaden sowie Holzhäuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.
 - Hinweise**
2.1 **Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können beim Amt Kellinghusen, Hauptstraße 14, 25548 Kellinghusen eingesehen werden.
2.2 **Straßenbau**
2.2.1 Höhenlage
Höhenparameter aus der Erschließungsplanung, bspw. für die Fahrbahnhöhe, sind im Straßenbauplan bzw. Erschließungsplan beim Erschließungsträger abzurufen.
2.2.2 Zufahrten
Die künftigen Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Diese sind beim Bau zu berücksichtigen.
 - Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind sämtliche Eingriffe zur Baufeldröschung (Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Boden etc.) nur innerhalb der gesetzlichen Falzzeiten in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig. Alternativ sind die Baufelder vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Brachentwicklung vorin der Brutzeit und/oder Spontanansiedlung von Vögeln während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind sämtliche Gehölzrodungen ausschließlich nur innerhalb der gesetzlichen Falzzeiten in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28/29. Februar zulässig.

- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser wurde ein Ausgleichsbedarf von 6.779 m² Fläche für Versiegelung und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich von 330 m² Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt über folgende Ökokonten der Landwirtschafts-Consulting GmbH:
- 49 m² Knickneuanlage: Ökokonto "Knick Peters-3", Flurstück 7/4, Flur 5, Gemarkung Warringholz, Kreis Steinburg
- 31 m² Knickneuanlage: Ökokonto Flurstück 20, Flur 4, Gemarkung Oeschebüttel, Kreis Steinburg
- 250 m² Knickneuanlage: Ökokonto "Westphalen", Flurstücke 28, 40, 41, Flur 11, Gemarkung Hennstedt und Flurstück 60/4, Flur 2, Gemarkung Linden, Kreis Dithmarschen
- 1.303 m² flächiger Ausgleich: Ökokonto Kellinghusen, Flurstücke 34/1 und 40/8, Flur 8, Gemarkung Owendorf-Gröhdude, Kreis Steinburg
- 5.476 m² flächiger Ausgleich: Ökokonto in Westerhorn, Flurstück 13/1, Flur 3, Gemarkung Westerhorn, Kreis Pinneberg
 - 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 / -materialien**
2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind in eingeschossiger Bauweise ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. Walmdächer sind zulässig. Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und weitere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind in zweigeschossiger Bauweise ausschließlich Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig. Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und weitere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.
2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind nur matte Dachendeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen für das Hauptgebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und weiterer Nebenanlagen zulässig. Die Dachendeckungen von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) auch in Verbindung mit Grünbedeckungen sind zulässig.
3. **Fassaden**
Großflächige Metall- und Kunststofffassaden sowie Holzhäuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.
-
-
- Darstellung ohne Normcharakter**
Systemschnitt Knickschutzbereich (KS) (beispielhaft, s. Teil B - Text Ziff. 6.5) M. 1:200
Systemschnitt Erhaltungsgebot - Abschirmgrün (ABS) (beispielhaft, s. Teil B - Text Ziff. 6.8) M. 1:200

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.

Satzung der Stadt Kellinghusen über den Bebauungsplan Nr. 61 "Lockstedter Weg"

Kreis Steinburg

Verfahrensstand nach BauGB	
§ 3(1)	§ 4(1)
§ 4(2)	§ 3(2)
§ 4(3)	§ 10

Stand: 02.05.2022 / SR / Har.