

Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 24

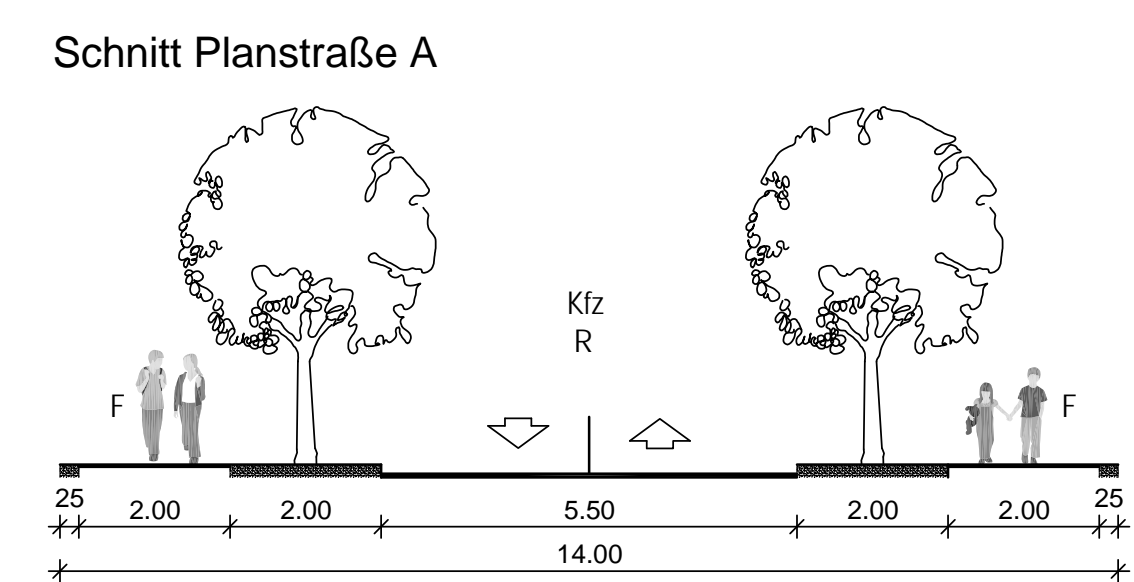
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der LBO des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen vom 18.07.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für ein Gebiet westlich des Ortseingangsbereiches zwischen den Straßen „Rittbruchweg“, „Waldstraße“ und „Kirschallee“ im Westen begrenzt in Höhe des „ZOB“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1:1.000 und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A : Planzeichnung i.M. 1:1.000



Straßenprofil i.M. 1:100



Straßenprofil i.M. 1:100



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 4 und 6 BauVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
- MI** Mischgebiete (§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
maximale Grundflächenzahl
(0,25)
maximale Geschossflächenzahl

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)

- Baugrenze**
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie**
- o** öffentliche Verkehrsfläche
- V** Straßenverkehrsgrün
- o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- o** Grünflächen
- P** Parkanlage
- H** Hausgarten
- S** Spielplatz
- o** Extensivgrünland

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- o** Wasserflächen
- R** Retentionsgebiet

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- o** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- o** Anpflanzung von Bäumen
- o** Erhaltung von Bäumen
- o** künftig fortfallende Bäume

Sonstige Planzeichen

- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
- o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- o** Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Sichtdreieck

2. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - Knick § 21 LNatSchG -

3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 84 LBO S.-H.)

- 30° - 48°** Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper
- o** Firschtichtung

4. Darstellung ohne Normcharakter

- o** Schnitt
- o** geplante Grundstücksgrenze
- o** vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- 2.77** bisherige Geländeoberfläche i.M. NN
- o** Kanaldeckel

planung:blanc.
architektur stadtpfanzung landschaftspflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: tutt@planung.blanc.de

Teil B. Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauVO)
(1) In den allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauVO die Ausnahme des § 4 BauVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Nr. 3 BauVO - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen - sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausnahmsweise nicht zulässig.
(2) In den Mischgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauVO sind die unter § 6 Abs. 2 BauVO genannten Arten der Nutzungen - Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsläden im Sinne des § 4 BauVO - nicht zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 BauVO genannte Ausnahme - „Vergnügungsläden im Sinne des § 4 BauVO“ - ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausnahmsweise nicht zulässig.

2. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauVO)
(1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO und Vorhaben im Sinne des § 63 Abs. 1 LBO S.-H. 2009 sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(2) In den Mischgebieten ist in eine Überschreitung der erschließungsstraßenbegrenzten Baugrenze durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sowie Vorhaben im Sinne des § 63 Abs. 1 LBO S.-H. 2009 unzulässig.

3. **Hohe der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauVO)
(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,50 m über der Straßenhöhe und nicht unterhalb von 0,30 m unter der Straßenhöhe der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der erschließungsseitigen Gebäudefront.
- Bei ansteigendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der erschließungsseitigen Gebäudefront.
(2) Die Firsthöhe der Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten darf maximal 10 m über dem Bezugspunkt betragen. Bezugspunkt für diese Höhenangabe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. In den Mischgebieten gilt entsprechend eine Firsthöhe von maximal 12 m.

4. **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauVO)
(1) Es ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,50 m für folgende Gebäudeanteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudemasse insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Wandlisenen, Wandfenster, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(1) In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Für die Doppelhäuser innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt eine Begrenzung auf nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind die Sichtfelder von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die eine Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten, dauerhaft freizuhalten. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenen Einzelbäume. Diese Bäume sind auch innerhalb der Anbahnungssicht der Sichtdreiecke zulässig.

7. **Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Pro Grundstück innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche in einer Breite von max. 5,00 m zulässig.
(2) Zur Anbindung der Mischgebiete an die öffentliche Verkehrsfläche sind je zugewandter Erschließungsstraße - alternativ zwei Zufahrten in einer Breite von jeweils 4,00 m oder nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6,00 m zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrten sind bei der Berechnung der maximal zulässigen Zufahrten zu berücksichtigen und lagenaue auszuführen.

8. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
(1) Auf den entlang der Planstraße A festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind Weißdorn (*Crataegus laevigata*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Entlang des inneren Erschließungsringes/Planstraße B sind als Straßenbäume Gold-Akazien (*Robinia pseudoacacia* 'Frisia') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, sofern diese Abweichung zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlich ist und die Mindestanzahl der Bäume eingehalten wird.
(3) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
(4) Auf jeder privaten Grünfläche mindestens ein heimischer Laubbau anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
(5) Die Grünfläche „Verkehrsgrün“ darf für die Errichtung der gemäß Ziffer 7.2. zulässigen Zufahrten in die Mischgebiete durchbrochen werden.
(6) Zum Schutz vor Überschwemmungen können Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen werden, dabei ist die natürliche Bodenschichtung wiederherzustellen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine ausgeglichene Massensubstanz einzuhalten. Kurzzeitige Oberbodenproben dürfen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m angelegt werden.
(7) Höhenversprünge entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Auf den Einzelgrundstücken sind Höhenversprünge bis zu maximal 0,50 m zulässig. Diese sind aus natürlichem Material zu erstellen.
(8) Der auf den Grünflächen „Extensiv Grünland“ vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Veränderungen an dem Gehölzbestand sind ausschließlich zur Errichtung und Bewirtschaftung der in die Grünfläche eingebundenen technischen Bauwerke zulässig.
(9) Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Sudrand des Plangebietes ist als extensiv Grünfläche zu pflegen und zu erhalten. Geeignete Pflegemaßnahmen sind zulässig. Eine Nutzung als extensiv Weideland ist zulässig. Die Fläche soll zur Verhinderung einer Verbuschung mit 1 - 1,5 Grobvieheinheiten/ha (entspricht 1 - 2 Rindern oder Pferden bzw. 5 - 10 Schafen) extensiv beweidet werden. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zur Strukturierung sind auf dieser extensiv Grünfläche 6 hochstammige Obstbäume (1-1,3 x 12 - 14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind anzupflanzen und dauerhaft vor Verbleib und Beschädigung zu schützen.

9. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen** (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
(1) Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich in der Größe von 7.036,23 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ausgleichsbauungsplanes“ werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ganz zugeordnet.

10. **Ortliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
(1) Für die Fassaden der baulichen Anlagen sind nur weiße, gelblich-weiße oder rote bis rotbraune Mauerwerkverbindungen oder geputzte Fassaden mit weißem oder hellrotem Anstrich zulässig. Eine Kombination dieser Materialien ist gestattet, sofern das untergeordnete Material 30 % der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Alternativ zu der vorgenannten Kombination darf bis zu 25 % der Außenwandflächen aus abweichenden Materialien, wie Holz, Naturschiefer oder Bleichen, hergestellt werden. Ausnahmsweise können für untergeordnete bauliche Anlagen abweichende Materialien zugelassen werden.
(2) Als Dachdeckung der Hauptbaukörper und Garagen sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben zu verwenden. Bei rot bis rotbraunem Verbundmauerwerk sind auch braune, schwarze und anthrazitfarbene Farben zulässig.
(3) Die Dächer der Hauptgebäude sowie der Garagen sind symmetrisch auszubilden, wobei die Dachüberstände maximal 0,50 m betragen dürfen. Die Errichtung von Gauben innerhalb der Dachfläche der Hauptbaukörper ist nur einreihig zulässig, eine Staffelform mehrerer Gauben übereinander ist innerhalb der Dachflächen unzulässig. Der Mindestabstand der Gauben zum Ortsgang muss 3,00 m betragen.
(4) Begrünte Dächer als Dachdeckung sind nur für die Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO sowie Garagen gemäß § 12 BauVO zulässig.
(5) Sektoranlagen sind nur in Verbindung mit baulichen Anlagen zulässig.
(6) Die Vorgärten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen nicht als Lagerplätze oder Arbeitsfläche genutzt werden. Vorgärten sind die Flächen zwischen der straßenseitigen Gebäudeseite des Hauptbaukörpers und deren seitlicher Verlängerung auf die beidseitigen Grundstücksgrenzen und der dazugehörigen Erschließungsstraße.
(7) Werboplanen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.
(8) Die Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind zu den Verkehrsflächen mit heimischen Laubholzhecken einzulassen. Grundstückseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun gesetzt werden.
(9) Carports, im Sinne von Stülplätzen mit Schutzdach, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur zulässig, wenn sie Dachform und Material des zugehörigen Hauptgebäudes aufnehmen. Zulässige Dachneigung: 15° - 30°.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Kellenhusen vom 10.07.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Ostholsteiner Nord) am 28.03.2009 erfolgt.

(2) Die frühzeitige Befragung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 06.04.2009 bis 17.04.2009 durchgeführt.

(3) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25.03.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(4) Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 16.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2010 bis 10.02.2010 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kellenhusen im Grönitz nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.12.2009 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Ostholsteiner Nord) örtlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

(6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

(8) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.02.2011 bis 09.03.2011 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Grönitz nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.01.2011 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Ostholsteiner Nord) örtlich bekannt gemacht.

(9) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(10) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

23746 Kellenhusen, den 05.01.2012
Kohler
Bürgermeisterin

(11) Der katastermäßige Bestand am 21.12.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg in Holstein, den 05.01.2012
Dipl.-Ing. Alexander
offentl. best. Vermessungsingenieur

(12) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.07.2011 als Satzung beschlossen sowie die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23746 Kellenhusen, den 05.01.2012
Kohler
Bürgermeisterin

(13) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird heimlich ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

23746 Kellenhusen, den 05.01.2012
Kohler
Bürgermeisterin

(14) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.12.2011 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten (Lokalausgabe Ostholsteiner Nord) örtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.01.2012 in Kraft getreten.

23746 Kellenhusen, den 05.01.2012
Kohler
Bürgermeisterin

Übersichtsplan



- Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsauflistung.

Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 24

für ein Gebiet westlich des Ortseingangsbereiches zwischen den Straßen „Rittbruchweg“, „Waldstraße“ und „Kirschallee“ sowie dem Fußweg „Wintershof-Rittbruch“