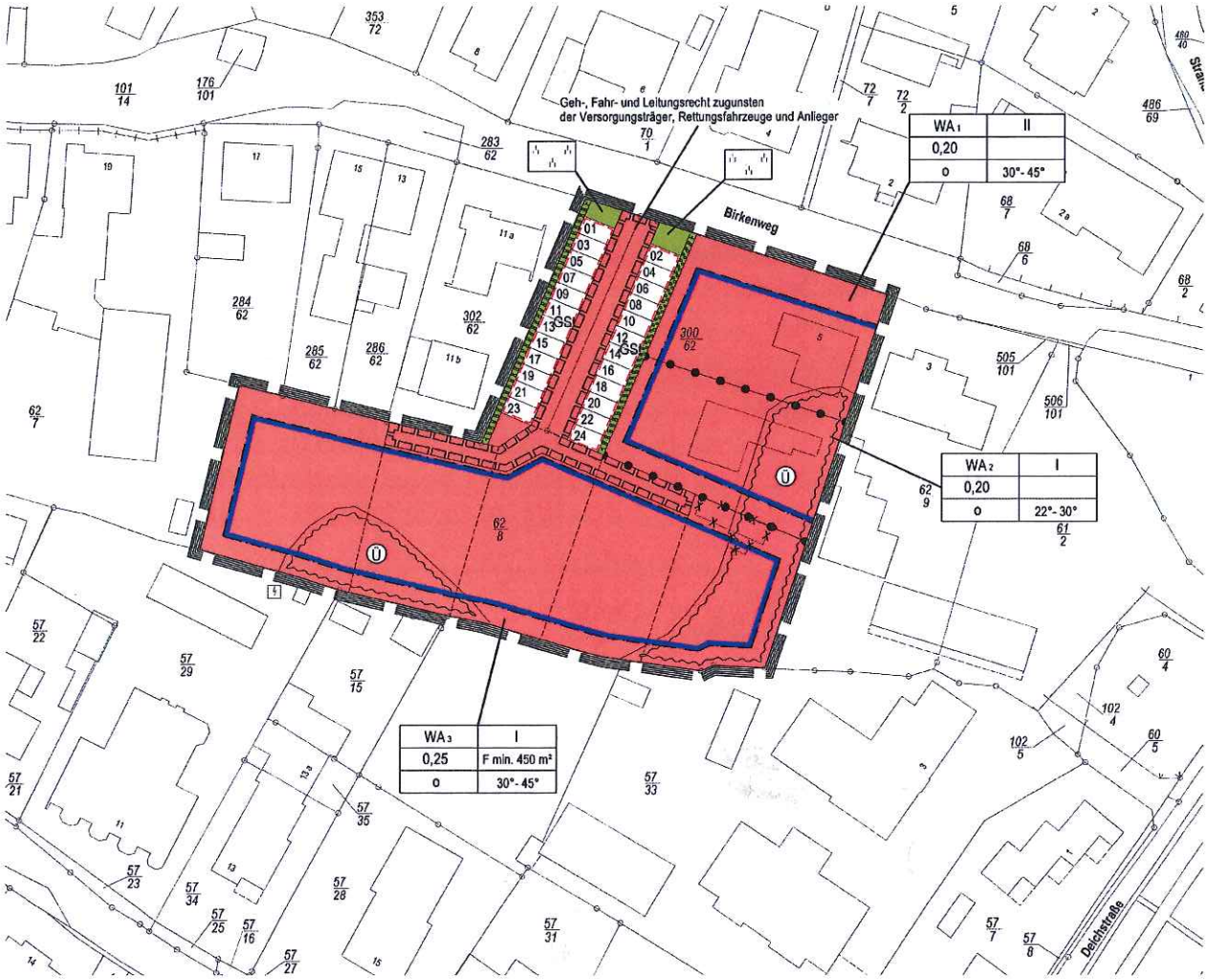

Satzung der Gemeinde Kellenhusen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

für das Gebiet zwischen dem Birkenweg im Norden sowie rückwärtig der vorhandenen Bebauung am Deichweg und Hamburger Straße im Osten, Süden und Westen.

Begründung

6. Auslegung

Inhalt

I. TEIL: BEGRÜNDUNG 1

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich 1
1.1 Geltungsbereich 1
1.2 Aufstellungsbeschluss 1
1.3 Zielsetzung 1

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 2
2.1 Tatsächliche Situation 2
2.2 Rechtliche Situation 2

3. Übergeordnete Planungsvorgaben 2
3.1 Landesentwicklungsplan 2
3.2 Regionalplan II 2
3.3 Rechtliche Vorgaben 3
3.4 Planverfahren 3

4. Planungsziele 3
4.1 Grundzüge der Planung 3
4.2 Gliederung des Plangebietes 4

5. Städtebauliche Konzeption 4
5.1 Allgemeines Wohngebiet 4
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 4
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 4
5.1.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen 5
5.1.4 Baugrundstücksgrößen und Wohneinheiten je Wohngebäude 5
5.2 Örtliche Bauvorschriften 5
5.3 Verkehrskonzept 6
5.3.1 Verkehrliche Erschließung 6

6. Infrastruktur 6
6.1 Energieversorgung 6
6.2 Trinkwasserversorgung 6
6.3 Abwasserbeseitigung 6
6.4 Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung 6
6.5 Löschwasserversorgung 6
6.6 Abfallwirtschaft / Wertstofferfassung 7
6.7 Telekommunikation 7
6.8 Gasversorgung 7

7. Hinweise 7
7.1 Bodendenkmale 7
7.2 Hochwassergefährdeter Bereich 8
7.3 Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter 8

8. Flächenbilanz 8

9. Durchführung der Planung und Kosten 8

10. Verfahrensvermerk 9

I. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 befindet sich südlich des Birkenwegs. Das Plangebiet wird räumlich begrenzt durch den Birkenweg im Norden und der Bebauung am Deichweg und an der Hamburger Straße.

Mit der Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung werden auf einer Fläche von ca. 0,44 ha eine im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt private Grünfläche mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant und die dortigen Gemeinschaftsstellplätze neu angeordnet.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Am 24.10.2012 hat die Gemeinde Kellenhusen den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1.3 Zielsetzung

Die Gemeinde Kellenhusen möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 auf einer in der Ortslage befindlichen Grünfläche Baurecht schaffen. Dadurch soll auf einer im Innenbereich sowie relativ zentral liegenden Fläche die bauliche Nachverdichtung gefördert und eine Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden werden. Um die Bebaubarkeit der Fläche zu optimieren, ist ebenfalls eine geänderte Anordnung der Gemeinschaftsstellplätze erforderlich. Im Zuge der Optimierung soll zugleich das Angebot an Stellplätzen erhöht werde. Insbesondere in den Sommermonaten haben sich die zehn ausgewiesenen Stellplätze als unzureichend herausgestellt.

Für die Neuordnung der Stellplätze werden Flächen des Allgemeinen Wohngebiets am Birkenweg (Flurstück 300/62) in Anspruch genommen. Die Festsetzungen bleiben für diese Bereich ferner unverändert zum Ursprungsbebauungsplan.

Auf der Grünfläche wird künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) ausgewiesen. Wie bereits in den angrenzenden Wohngebieten werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässige Art der Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere in diesem vom Tourismus geprägten Bereich der Ortslage können sich Beherbergungsbetriebe problemlos in die vorhandene Struktur einfügen.

Vermieden werden soll dagegen die Entstehung einer „Rollladensiedlung". Dazu wird mithilfe des § 22 BauGB die Teilung von Wohnungseigentums und die damit verbundene Schaffung von Zweitwohnungen dem kommunalen Genehmigungsvorbehalt unterstellt. Diese Regelung ist ebenfalls aus dem Ursprungsplan abgeleitet. Unterstützt wird diese Festsetzung mit der Begrenzung der Anzahl der maximalen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude im Bereich WA 3. Kleinere Appartements sowie eine verdichtete Wohnnutzung in 2. Reihe werden mithilfe dieser Festsetzungen verhindert.

Entstehen können künftig auf der überplanten Grünfläche Gebäude in offener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Die künftige Bebauung in der zweiten Reihe soll sich der straßenseitigen, zweigeschossigen Bebauung unterordnen, welche somit weiterhin den städtischen Raum prägt.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Ermöglichung der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich
2. Anpassung des Zulässigkeitskatalogs an die WA-Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans
3. Verhinderung von Zweitwohnungen
4. Anpassung der Bebauung und Ausnutzung der Gebäude an die Lage in 2. Reihe
5. Neuordnung und Erweiterung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Derzeit befindet sich auf der überplanten Fläche mit der Bezeichnung WA 3 eine fast vollständig ungenutzte Grünfläche. Gehölze sind nicht vorhanden. Ein Teil der Fläche im Bereich der Zufahrt am Birkenweg wird als private Stellplatzfläche für Pkw genutzt. Gemäße Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans dürfen hier maximal zehn Pkw saisonal abgestellt werden. Die Nutzung ist einem außerhalb des Plangebiets liegenden Beherbergungsbetriebes (Flurstück 62/9) zugeordnet. Der Betrieb benötigt die Stellplätze in den Sommermonaten, wenn die Auslastung der Bettenkapazitäten entsprechend hoch ist. Da die im Bereich der Zufahrt zugewiesene Fläche für Stellplätze in dieser Zeit nicht ausreicht, wird zusätzlich ein Teil der Grünfläche genutzt.

Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Bereich ein Nebengebäude. Dieses wird im Zuge der Projektplanung zurückgebaut.

Die Teilbereiche WA 2 und WA 3 sind bereits bebaut. Eine bauliche Entwicklung auf den Flächen ist noch möglich, u. a. wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig ausgenutzt, und soll unverändert erhalten bleiben. Derzeit sind keine baulichen Eingriffen in den Bestand vorgesehen.

2.2 Rechtliche Situation

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 setzt für das überplante Gebiet eine private Grünfläche und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Bereich der Zufahrt am Birkenweg wird eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen. Im Osten und Süden wurde ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein weist Kellenhusen im zentralörtlichen System keine örtliche Funktion zu – Kellenhusen ist dem ländlichen Zentralort Grube zugeordnet und Teil des Schwerpunktraums „Tourismus und Erholung".

3.2 Regionalplan II

Der Regionalplan II erstreckt sich auf die Hansestadt Lübeck sowie den Kreis Ostholstein und gilt somit für die Gemeinde Kellenhusen. Der Plan ist auf den Zeitraum bis zum Jahre 2015 ausgerichtet.

Kellenhusen befindet sich im Regionalplan II ebenfalls in einem „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung".

3.3 Rechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kellenhusen stellt für den überplanten Bereich eine Wohnbaufläche dar. Die geplante Änderung ist somit aus den gemeindlichen Planungszielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.4 Planverfahren

Mit dem Änderungsverfahren wird die Nachverdichtung auf einer im Innenbereich liegenden und vollständig von Bebauung umschlossenen Fläche vorbereitet. Daneben ist die Neuordnung und Vergrößerung der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze geplant. Aus diesem Grund wird die Änderung in einem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Planungsziele

4.1 Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung wird auf einer im Ursprungsplan als private Grünfläche festgesetzten Fläche eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise vorbereitet und eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Die künftige Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie die Festsetzungen der Änderung orientieren sich an der Umgebung und dem Ursprungsplanung. Die Planung nimmt dabei Rücksicht auf die Lage in der 2. Reihe. Dazu werden relativ großzügige Grundstücke mit mindestens 450 m² festgesetzt und die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Dadurch können maximal fünf Baugrundstücke mit maximal zehn Wohneinheiten entstehen.

Weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans bleiben die Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Zufahrt am Birkenweg. Diese werden neu angeordnet und erweitert. Insgesamt können künftig bis zu 24 Stellplätze an der Zufahrt zum Bereich WA 3 bereitgestellt werden. Der begünstigte Beherbergungsbetrieb benötigt diese Anzahl für seine Gäste in den Sommermonaten. Angeordnet wird die Hälfte an der Grundstücksgrenze zum Birkenweg Nr. 11 a und b (Flurstück 302/62) und die verbleibenden Stellplätze innerhalb des Flurstücks 300/62. Zwischen den Stellplätzen und der angrenzenden Bebauung sind heimische Laubholzhecken als Abschirmung zu pflanzen. Um eine optische Trennung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und privaten Stellplätzen zu erreichen, ist ein ca. 3 m breiter Streifen zwischen ersten Stellplatz und Straßenraum zu begrünen.

Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mittig der Gemeinschaftsstellplätze wird die Zugänglichkeit zu den Grundstücken sowie der Stellplatzanlage gesichert. Aufgrund der vorgesehenen Lage kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke erfolgen.

4.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Wohnbauflächen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Grünflächen

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die überplante Grünfläche wird künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Zulässigkeitskatalog gem. § 4 BauNVO wird entsprechend der touristischen Struktur des Umfelds und den Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete im Ursprungsplan modifiziert. Allgemein zulässig sind ebenfalls Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO. Eine unnötige Störung der touristischen Nutzungen durch diese Betriebe soll ausgeschlossen werden.

Alle Festsetzungen, bis auf das Maß der baulichen Nutzung, innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 bleiben zum Ursprungsplan unverändert. Nachfolgend wird daher nur noch auf die Festsetzungen für den Teilbereich WA 3 eingegangen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilbereich WA 3 durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt. Dabei orientiert sich die GRZ an der umliegenden Bebauung. Entlang der Hamburger Straße und im westlichen Bereich des Birkenwegs ist eine GRZ von 0,25 zulässig. Im östlichen Bereich des Birkenwegs ist eine GRZ von 0,20 und an der Deichstraße von 0,15 im Ursprungsplan festgesetzt. Bedingt ist dieses durch die dortigen relativ großen Grundstücke. Um eine entsprechende Nachverdichtung zu erreichen und aufgrund der geplanten Unterteilung in vier Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,25 im Plangebiet vertretbar. Die Versiegelung der notwendigen Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücken im WA 3 (Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte) sind nicht an die zulässige GRZ anzurechnen, da die Bebaubarkeit der Grundstücke bei Anrechnung stark eingeschränkt wäre.

Im Ursprungsplan sind für die Bereiche WA 1 und WA 2 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Bei der maximal zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Teilbereich WA 2 steht die GFZ im Widerspruch mit der zulässigen GRZ von 0,2. Die GFZ kann höchstens identisch mit der GRZ sein. Im Bereich WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Dieses bedeute, dass eine GFZ von 0,4 nicht überschritten werden kann. Eine Festsetzung, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen ganz oder teilweise gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen sind, findet sich im Ursprungsplan nicht. Zum Zeitpunkt der Bekanntmachung war die aktuelle BauNVO (1990) bereits anzuwenden. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer GFZ innerhalb der 1. Änderung verzichtet. Bereits durch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt und die GFZ auf 0,2 (WA 2) und 0,4 (WA 4) begrenzt.

Neu aufgenommen wird eine Beschränkung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Im Ursprungsplan findet keine Reglementierung statt und es könnte durch die Ausbildung von relativ hohen Geschossen die ortstypische Gebäudehöhe theoretisch überschritten werden. Dieses wird künftig mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m bei einer zulässigen I-geschossigkeit und 12 m bei einer II-geschossigkeit gemessen vom Bezugspunkt verhindert. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

Der Erdgeschossfußboden darf nicht unterhalb von 3,50 m über Normalnull liegen. Dadurch soll einer Gefährdung durch Hochwasser begegnet werden.

5.1.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Bereits im Ursprungsplan wurde eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Zufahrt zum Grundstück festgesetzt. Zugeordnet sind die Stellplätze weiterhin dem Flurstück 62/9. Aufgrund der zusätzlich benötigten Anzahl von Stellplätzen wird die Fläche vergrößert und neu geordnet. Insgesamt stehen künftig zwei Flächen zur Verfügung auf denen mindestens 24 Stellplätze angeordnet werden können.
Eine wird westlich und eine östlich an der Zufahrt zum WA 3 angeordnet. Die ermöglichte Stellplatzanzahl entspricht dem maximalen Bedarf in den Sommermonaten.

5.1.4 Baugrundstücksgrößen und Wohneinheiten je Wohngebäude

In der Umgebung der überplanten Grünfläche befinden sich relativ große Grundstücke. Diese Gegebenheit wurde für den Bereich WA 3 übernommen. Zulässig sind nur Grundstücke ab 450 m². Daneben wurde die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Die Ansiedlung von Appartmenthäusern und eine verdichtete Wohnnutzung sollen dadurch verhindert werden. Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist dieses ein weiteres Mittel eine kleinteilige Bebauung in der 2. Reihe zu gewährleisten. So können maximal fünf Baugrundstücke mit maximal zehn Wohneinheiten entstehen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Damit sich die künftige Bebauung auch gestalterisch in die vorhandene Bebauung einfügt, werden die rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan übernommen. Reglementiert ist die Gestaltung und Ausführung der Dächer. Zulässig sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Satteldächer mit roten, rotbraunen bis dunkeltonigen Pfanneneindeckungen. Die Pfanneneindeckung gilt ebenfalls für Garagen. Für diese und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ebenfalls begrünte Dächer zulässig. Aufgrund der Förderung des natürlichen Wasserkreislaufes von begrünten Dächern soll diese Form der Gestaltung unterstützt werden. Ebenfalls gemeindliche Unterstützung finden Solaranlagen, welche in Verbindung mit baulichen Anlagen zulässig sind. Die Festsetzungen zu begrünten Dächern und Solaranlagen waren nicht Bestandteil des Ursprungsplans und gelten nun ebenfalls für die Teilereich WA 1 und WA 2.

Die Hauptzufahrt von Birkenweg bis zu den überbaubaren Grundstücksflächen ist nur aus gelbbuntem Betonpflaster herzustellen und entspricht damit der Gestaltung des Birkenwegs. Insbesondere da die Auffahrt relativ großzügig gestaltet ist, ist der Gemeinde eine einheitliche Gestaltung wichtig.

5.3 Verkehrskonzept

5.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Birkenweg erschlossen. Im Plangebiet selbst wird die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Zu beachten ist, dass die Festsetzung im Bebauungsplan noch keine unmittelbare Ausübung dieses Rechts begründet. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist durch Verträge, Bestellung von dinglichen Rechten oder durch Baulasten zu sichern.

6. Infrastruktur

6.1 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Auf die vorhandenen Leitungsanlagen ist Rücksicht zu nehmen. Zudem sind auf die Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG Rücksicht zu nehmen.

6.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz. Betreiber des Netzes ist der Zweckverband Karkbrook.

Es ist auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser zu achten. Für wasserintensive Prozesse sind dementsprechend wassersparende Technologien anzuwenden. Infrage kommen Anlagen zur Regenwasserspeicherung auf den privaten Grundstücken bzw. in den Wohngebäuden und die Nutzung dieses Wassers für die Toilettenspülung, Waschmaschinen o. a. Diese Nutzung ist vom Zweckverband Karkbrook im Vorfeld genehmigen zu lassen.

6.3 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage Cismar des Zweckverbands Karkbrook zugeführt.

6.4 Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenwasserkanäle. Und wird über Regenrückhaltebecken an der Kirschenallee gedrosselt in den Ringkanal eingeleitet. Von dort gelangt es über das Schöpfwerk Klosterseeniederungen in die Ostsee. Die Rückhaltebecken sind in der Lage das durch die zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Somit kommt es zu keiner abrupten Belastung des bereits ausgelasteten Schöpfwerks. Sowohl die Planung als auch die Instandhaltung der Regenwasserkanalisation wird vom Zweckverband Karkbrook betrieben.

6.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz des Zweckverbandes Karkbrook.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010, Az.: IV 334 -166.701.400 (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung) vorgenommen. Für die

Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung soll das Arbeitsblatt W 405 für die „Bereitstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" herangezogen werden. Für das Wohngebiet müssen mindestens 48 m³ Löschwasser pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitstehen.

6.6 Abfallwirtschaft / Wertstofferfassung

Die Abfallverwertung und -entsorgung in Kellenhusen wird entsprechend der Satzung des Kreises Ostholstein durchgeführt. Zuständig ist der Zweckverband Ostholstein.

Es gelten die Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz – AbfG), das Abfallwirtschaftsgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landesabfallwirtschaftsgesetz – LabfWG) sowie die bereits erwähnte Abfallsatzung des Kreises Ostholstein.

Die rückwärtig innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstücke können durch Müllfahrzeuge nicht angefahren werden. Die Abfall- und Wertstoffbehälter sind daher am Tage der Abholung an eine zentrale Sammelstelle am Birkenweg zu bringen. Dafür eignet ist u. a. eine der dort vorgesehenen Grünflächen. Nach der Abholung sind die Behälter zeitnah wieder zu entfernen.

6.7 Telekommunikation

Die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

6.8 Gasversorgung

Das Gebiet kann an das bereits bestehende Erdgasversorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein angeschlossen werden.

Bei den baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Lage vorhandener Leitungen zu berücksichtigen. Sofern die Lage und Dimensionierung der bestehenden Hausanschlüsse dies ermöglicht sind diese weiter zu verwenden. Sollten Änderungen an den Hausanschlüssen der Wasserver- und Entsorgungsleitungen sowie der Gasversorgung erforderlich werden, muss eine Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein vorgenommen werden. Detailplanungen zur Errichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden auf den ausgewiesenen Grundstücken des Bebauungsplanes sind frühzeitig mit dem ZVO abzustimmen. Eventuell erforderliche Änderungen an den Hausanschlüssen werden kostenpflichtig vorgenommen.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.2 Hochwassergefährdeter Bereich

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass sich die Erdgeschossfußböden nicht unterhalb von 3,50 m ü. NHN befinden dürfen. Zudem sollten für die baulichen Anlagen mindestens folgende Grundzüge eingehalten werden:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NN + 3,50 m
- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m
- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Berücksichtigung der Hochwassergefährdung bei der Errichtung von Kellern
- Besondere Sicherungsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in, Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.

7.3 Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter

Alle im Bebauungsplan und in der Begründung erwähnten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter sind in der jeweils aktuellen Fassung im Bauamt der Gemeindeverwaltung Grömitz einzusehen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha. Die Verteilung auf die einzelnen Teilflächen ergibt sich wie folgt:

Nr.	Nutzung	Gesamtgröße
1	**Allgemeines Wohngebiet**	**3.941 m²**
2	**Flächen für Nebenanlagen**	**330 m²**
3	**Grünflächen**	**112 m²**
4	**Flächenbilanz**	**4.383 m²**

9. Durchführung der Planung und Kosten

Der Gemeinde Kellenhusen entstehen durch das Bauleitplanverfahren und die anschließende Projektplanung keine Kosten. Die Kosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen.

10. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23746 Kellenhusen, den 27.Nov. 2015

Siegel

(Nebel)
Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 03.Dez.2015 in Kraft getreten.

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 21.07.2014