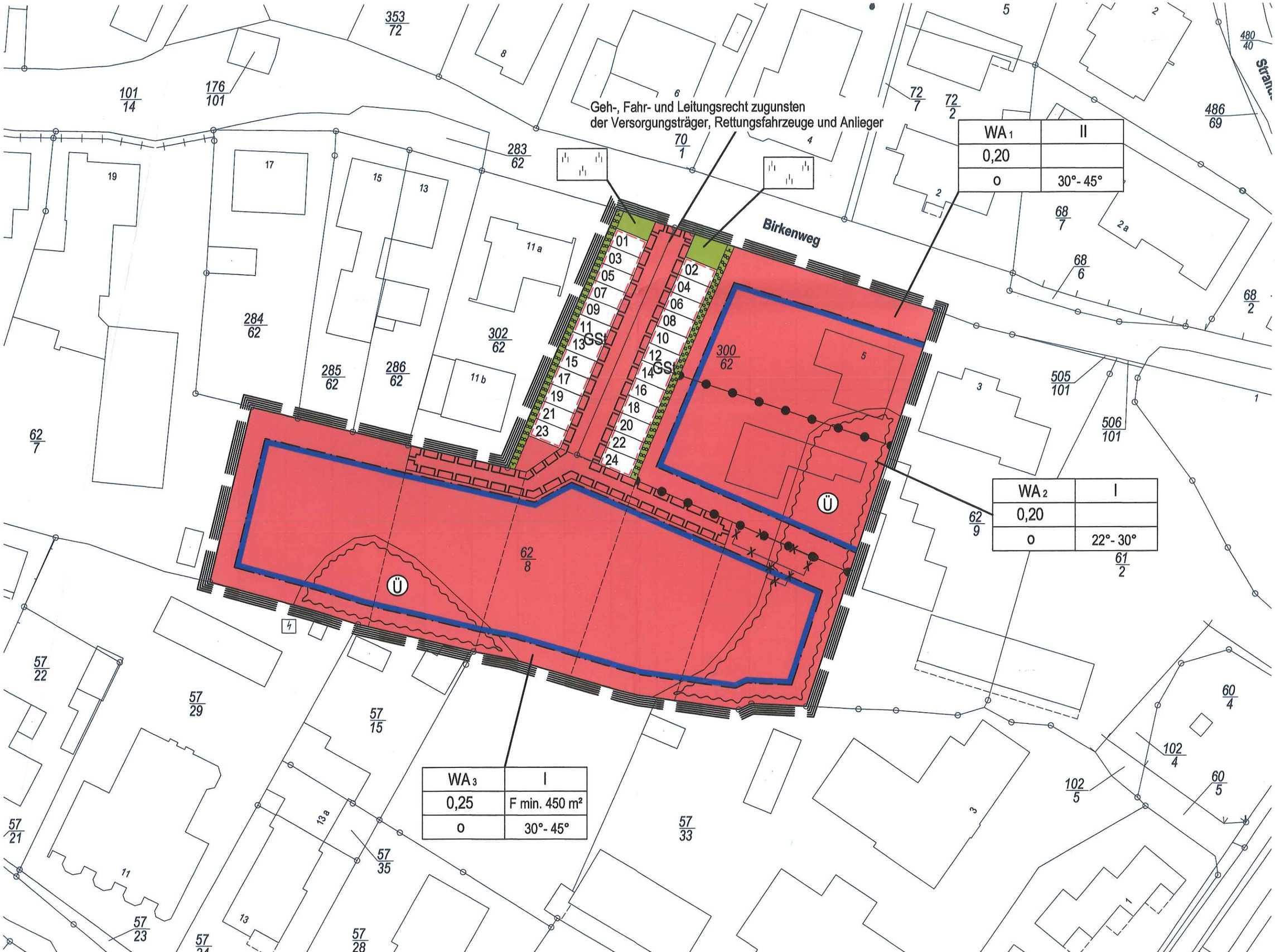
Teil A : Planzeichnung i. M. 1:500



Teil B. Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 (Ursprungsplan) der Gemeinde Kellenhusen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 vollständig durch diesen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO die Ausnahme des § 4 Abs. 3 BauNVO „Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes" allgemein zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO – Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

(1) Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind dem Flurstück 62/9 zugeordnet.

3. Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht unterhalb von 3,50 m über NN liegen.

(2) Gemessen vom Bezugspunkt darf die Firsthöhe bei einer zulässigen I-geschossigkeit 10 m und bei einer II-geschossigkeit 12 m als Höchstmaße nicht überschreiten. Bezugspunkt für diese Höhenangabe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

4. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 und 19 BauNVO)

(1) Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Vollversiegelung zulässig. Diese Versiegelung ist nicht an die für die Baugrundstücke festgesetzte GRZ anzurechnen.

5. Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) Die Wohnbaugrundstücke dürfen ein Mindestmaß von 450 m² nicht unterschreiten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht behafteten Flächen sind an die Mindestgrundstücksgröße anrechenbar.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind heimische Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO S.-H.)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als symmetrische Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Satteldächer auszuführen.

(2) Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper und Garagen sind nur rote, rotbraune bis dunkeltonige Pfanneneindeckungen zulässig.

(3) Begrünte Dächer als Dacheindeckung sind nur für die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

(4) Solaranlagen sind nur in Verbindung mit baulichen Anlagen zulässig.

(5) Einfriedungen müssen von den äußeren Fahrbahnrändern einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

(6) Die Hauptzufahrt zu den Baugrundstücken auf dem Flurstück 62/8 ist aus gelbbuntem Betonpflaster herzustellen.

9. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB i. V. mit §§ 1, 30 und 31 WEG)

(1) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, dass für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG), Wohungs- oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Festsetzung

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

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

I — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

0,25 — maximale Grundflächenzahl

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

Baugrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F min. — Mindestgröße je Baugrundstück

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

Grünfläche "privat"

Abstandsgrün

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

Ü — Überschwemmungsgebiet

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GSt — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) "Gemeinschaftsstellplätze"

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

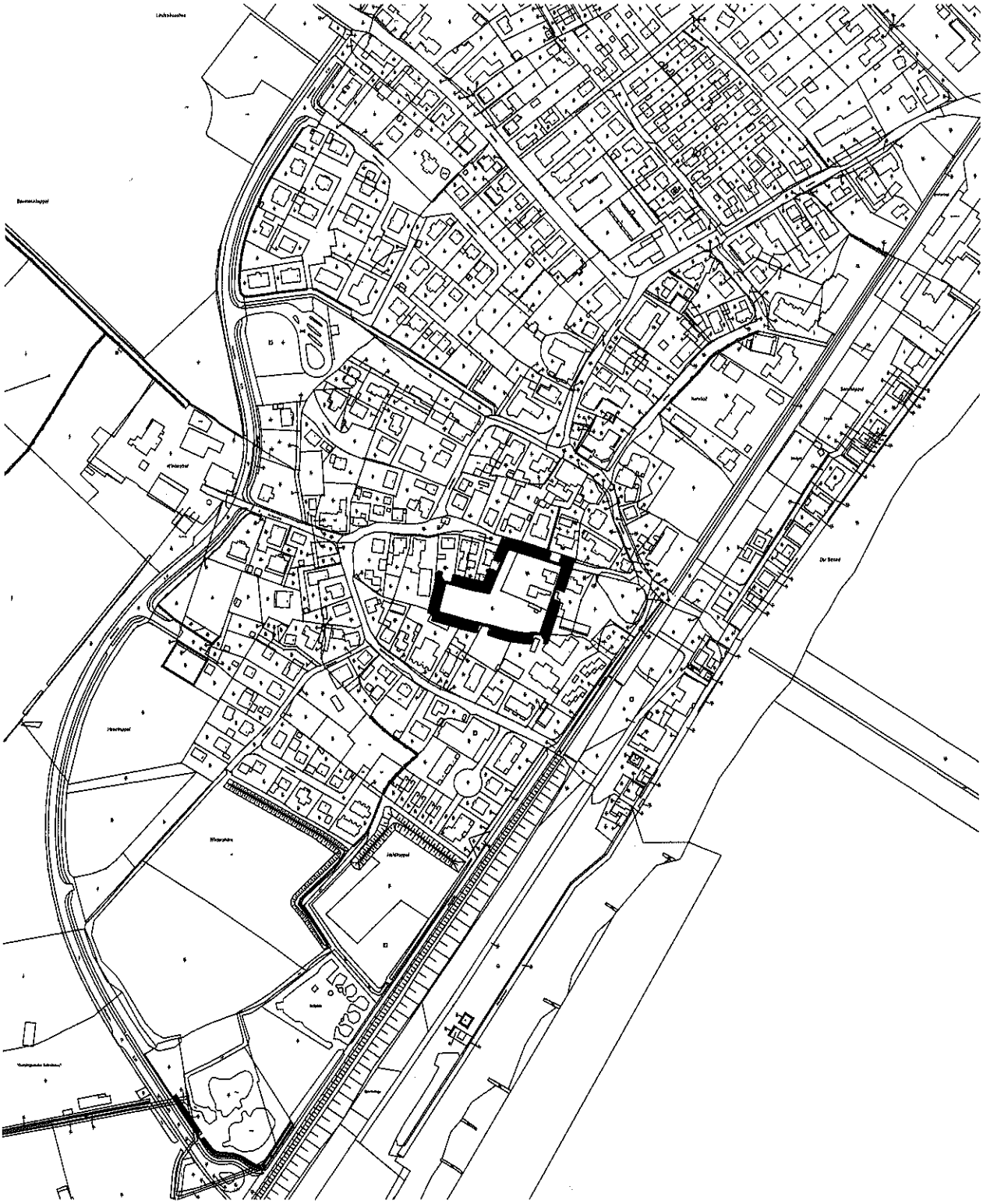
30° - 45° — Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper

3. Darstellung ohne Normcharakter

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Übersichtsplan i. M. 1:5.000



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

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

6. Ausfertigung