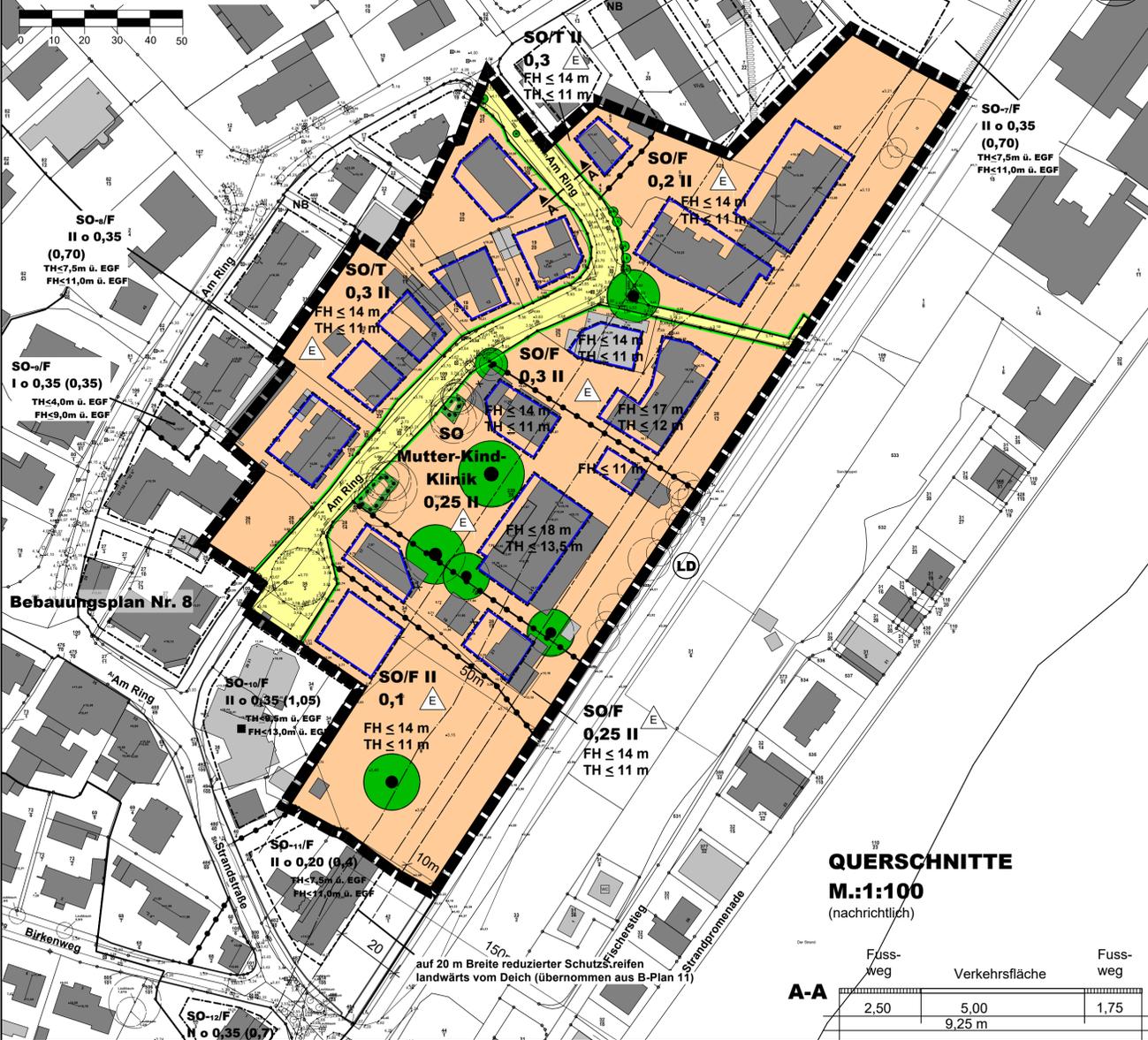


# BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

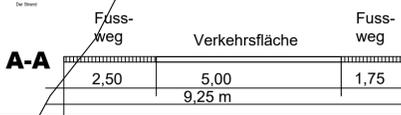
M.: 1:1000



### QUERSCHNITTE

M.: 1:100

(nachrichtlich)



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<b>SO</b>	SONSTIGES SONDERGEBIET - MUTTER-KIND-KLINIK -	§§ 1 - 11 BauNVO	
<b>SO/F</b>	SONSTIGES SONDERGEBIET - FREMDENBEHERBERGUNG -	§ 11 BauNVO	
<b>SO/T</b>	SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS -		
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
<b>0,3</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO	
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß		
<b>FH ≤ 18 m</b>	MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
<b>TH ≤ 13 m</b>	MAX. TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG	§§ 22 und 23 BauNVO	
	BAUGRENZE		
<b>VERKEHRSLINIEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE		
	STRAßENVERKEHRSLINIEN		
	FUß- UND RADWEG		
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§§ 1, 16 BauNVO	

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	150m	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	§ 35 LNatSchG
	50m	BAUVERBOT AB DEICHINNENFUß	§ 82 LWG
	10m/20m	DEICHSCHUTZSTREIFEN AB DEICHKÖRPER	§ 66 LWG
		LANDESSCHUTZDEICH	§ 65 LWG

## SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

- Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:
- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
  - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
  - die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  - bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  - die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

## HINWEIS ZU DIN-VORSCHRIFTEN UND TECHNISCHEM REGELWERKEN

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 2021
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
    - SONSTIGES SONDERGEBIET - MUTTER-KIND-KLINIK** (§ 11 BauNVO)
 

Das Sonstige Sondergebiet - Mutter-Kind-Klinik - dient der Unterbringung einer Fachklinik mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Zulässig sind:

      - Anlagen und Einrichtungen für den Klinikbetrieb
      - eine Betriebswohnung
      - Stellplätze
    - SONSTIGES SONDERGEBIET - FREMDENBEHERBERGUNG** (§ 11 BauNVO)
 

Das Sonstige Sondergebiet - Fremdenbeherbergung - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Erholung dienen.

Zulässig sind:

      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - Ferienwohnungen
      - Schank- und Speisewirtschaften
      - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen
      - Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
      - der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
      - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
      - max. 1 Betriebswohnung je Grundstück
    - SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS** (§ 11 BauNVO)
 

Das Sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient der Unterbringung von touristischen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen. Ferienwohnungen und sonstige Wohnungen sind im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der Grundfläche zulässig. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Erholung dienen.

Zulässig sind:

      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
      - Schank- und Speisewirtschaften
      - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen
      - Läden mit einer Geschossfläche von max. 400 m²
      - nicht störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe
      - Räume nach § 13 BauNVO
      - Ferienwohnungen
      - der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
      - sonstige Wohnungen
      - Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
  - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§§ 12, 14 BauNVO)
    - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
    - Im 50 m-Streifen zum Deichinnenfuß sind ebenerdige Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig. Tiefgaragen sind zulässig.
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf Normalhöhennull.

    - In den SO-Gebieten sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
    - Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahlen dürfen für Außenterrassen um max. 20 % überschritten werden gem. § 16 BauNVO.
  - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
 

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
  - GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 

Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmeweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.
  - ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sowie Mülltonnenstandplätze sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
    - HAUPTANLAGEN**
      - Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Max. 30 % der öffnungslosen Wandflächen können davon abweichend gestaltet werden. Spiegelfeldmaterialien sind unzulässig.
      - Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48° zulässig. Besondere Bauteile können abweichend gestaltet werden.
      - Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmeweise können Reet bzw. Gründächer zugelassen werden. Spiegelfeldmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
      - Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
      - Überdachungen von Dacheinschnitten und Dachaufbauten sind auf einem Gebäude einheitlich zu gestalten.
    - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE**

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper mit einer Höhe von max. 5 m auszuführen. Gestaltung mit Holz und Gründächern sind zulässig.
    - EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt.
    - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
  - HINWEISE ZUM KÜSTEN- UND HOCHWASSERSCHUTZ**

Nutzungsverbote nach § 70 LWG

Im 10 m Schutzstreifen landeinwärts des LSD bestehen nach § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 Abs. 1 LWG Nutzungsverbote. Im Schutzstreifen ist es verboten Anlagen jeder Art zu errichten oder wesentlich zu ändern, Gegenstände aller Art oder Geräte zu lagern, Zäune zu errichten, Bäume oder Sträucher zu pflanzen. Die Verbote gelten auch für Nebenanlagen, Leitungen und untergeordnete Nutzungen.

Bauverbote nach § 82 LWG

Bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 50 Meter landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dieses Verbot gilt nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, dem die untere Küstenschutzbehörde ausdrücklich zugestimmt hat, errichtet oder wesentlich geändert werden.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kellenhusen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2023 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet zwischen der Bebauung an der Strandstraße im Südwesten, der Bebauung Am Ring im Nordosten und dem Landesschutzdeich im Südosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Kellenhusen vom 05.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 03.01.2019.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.01.2019 bis 31.01.2019 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 22.12.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 09.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2022 bis 07.02.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.12.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kellenhusen, den 13.06.2023 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -
- Es wird bescheinigt, dass alle am 30.05.2023 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Kiel, den 07.06.2023 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2022 bis 13.01.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.12.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Kellenhusen unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
  - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Kellenhusen, den 13.06.2023 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -
- Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
- Kellenhusen, den 13.06.2023 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.08.2023 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und 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 worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.08.2023 in Kraft getreten.

Kellenhusen, den 02.08.2023 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungssatzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Kellenhusen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Kellenhusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

für ein Gebiet zwischen der Bebauung an der Strandstraße im Südwesten, der Bebauung Am Ring und dem Landesschutzdeich im Südosten

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 16. Februar 2023

