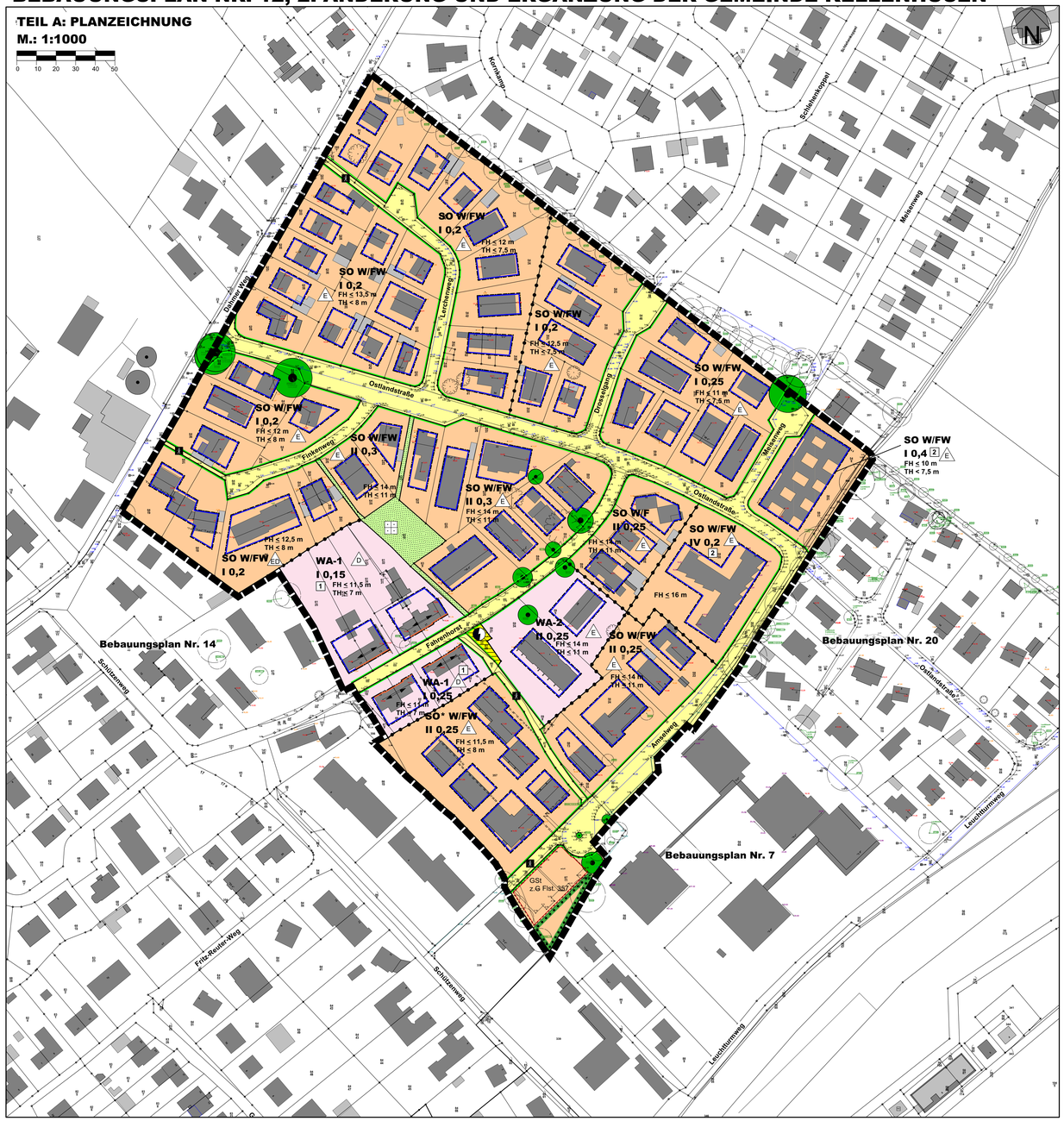
BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, § 4 BauNVO

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

SO W/FW — SONSTIGES SONDERGEBIET - WOHNEN/FERIENWOHNEN - — § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

IV — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

FH ≤ 10 m — MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

TH ≤ 7 m — MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

FUß- UND RADWEG

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

HAUSGARTEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

BAUGESTALTUNG — § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

1 — GEBIET MIT BESONDERER GESTALTUNGSFESTSETZUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — §§ 1 Abs. 4, 16 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

35/1 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

Hinweis: 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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

1.1.1 WA-1-Gebiete
Die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO.

1.1.2 WA-2-Gebiet
(1) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE -WOHNEN/FERIENWOHNEN- (§ 11 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet - Wohnen/Ferienwohnen - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Ferienwohnungen und von sonstigen Wohnungen. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
(2)
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ferienwohnungen
3. Sonstige Wohnungen
4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE, STELLPLATZANLAGEN
(§§ 12, 14 BauNVO)
(1) Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
(2) In dem SO*-Gebiet der Zweckbestimmung W/FW ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig gem. § 12 BauNVO.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Traufe- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull.

2.2 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
(1) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahlen dürfen für Außenterrassen um max. 20 % überschritten werden gem. § 16 BauNVO.
(3) Der Grundstücksfläche des SO*-Gebietes der Zweckbestimmung W/FW sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (hier GSt) hinzuzurechnen gem. § 21a Abs. 1 BauNVO.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-1-Gebieten sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.

6. 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 bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

7.1 HAUPTANLAGEN

7.1.1 Gestaltungsbereich 1
(1) Für die Fassadengestaltung ist nur rotes Mauerwerk zulässig.
(2) Das Dach ist als gleichwinkliges Satteldach mit einer Neigung von 45-48° auszubilden.
(3) Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig.

7.1.2 Übrige Bereiche
(1) 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. Spiegelnde Materialien sind unzulässig.
(2) Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Besondere Bauteile können abweichend gestaltet werden. Für Mansarddächer sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig. Im Gestaltungsbereich 2 sind auch Flachdächer zulässig.
(3) Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können Reet bzw. Gründächer zugelassen werden. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
(4) Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
(5) Überdachungen von Dacheinschnitten und Dachaufbauten sind auf einem Gebäude einheitlich zu gestalten.

7.2 GARAGEN 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 ist zulässig.

7.3 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.

7.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN
Die Flächen zwischen Baugrenze bzw. Baulinie 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.

SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:
(1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
(2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
(3) 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,
(4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung eingetragende 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,
(5) 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.

Ausgearbeitet 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 § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.04.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet zwischen dem Dahmer Weg im Nordwesten, dem Strandredder im Nordosten und dem Amselweg im Südosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 05.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 03.01.2019.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.01.2019 bis 31.01.2019 durchgeführt.
3. 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 13.08.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 03.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2021 bis 16.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am 06.11.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Kellenhusen, den 18.05.2022 Siegel (Nicole Kohlert) -Bürgermeisterin-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Kiel, den 03.05.2022 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.04.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.04.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Kellenhusen, den 18.05.2022 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Kellenhusen, den 18.05.2022 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.07.2022 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 28.07.2022 in Kraft getreten.

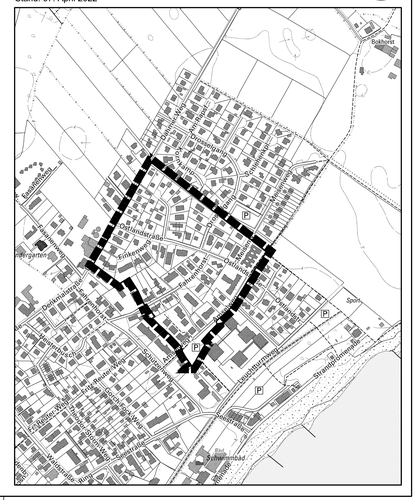
    Kellenhusen, den 29.07.2022 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für ein Gebiet zwischen dem Dahmer Weg im Nordwesten, dem Strandredder im Nordosten und dem Amselweg im Südosten

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 07. April 2022