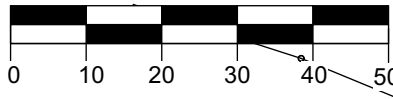


BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



FFH-Gebiet DE 1732-321  
"Guttauer Gehege"



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß  
II ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß  
FH ≤ 10 m MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL  
TH ≤ 7 m MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
BAULINIE  
BAUGRENZE

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE  
GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

VERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE  
STRAßENVERKEHRSLÄCHEN  
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 - 11 BauNVO  
§ 4 BauNVO

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 BauNVO

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN  
PRIVATER GARTEN  
ÖFFENTLICHES EHRENMAL

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER  
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALTUNG VON BÄUMEN

BAUGESTALTUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG  
GEBIET MIT BESONDERER GESTALTUNGSFESTSETZUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

TRAFO

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN  
ZU BELASTENDE FLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,  
25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 1 Abs. 4 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
FLURSTÜCKSGRENZEN  
KÜNTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN  
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  
MÜLLTÖNNENSTANDPLATZ

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

UMGRENZUNG VON GESAMTANLAEN,  
DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

KNICK

§ 9 Abs. 6 BauGB,  
§ 12 DSchG-SH

§ 9 Abs. 6 BauGB,  
§ 21 LNatSchG

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) Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO.
- (2) Die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO.
- 1.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter den Straßenbegrenzungslinien von Rosenstraße, Denkmalstraße und Kirchweg unzulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mind. 3 m einhalten.
- 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 Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull.
- 2.2 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
- (1) In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen 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.
- 2.3 VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO)
- Soweit in den Baugebieten mit nur zulässiger Eingeschossigkeit Mansarddächer errichtet werden, können ausnahmsweise max. zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe eingehalten werden gem. § 16 Abs. 6 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. Baurechtsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In den WA-Gebieten mit festgesetzter nur zulässiger Eingeschossigkeit 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 straßenräufliger Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden.
- 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
- 8.1 HAUPTANLAGEN**
- 8.1.1 Gestaltungsbereich 1**
- (1) Für die Fassadengestaltung ist nur rotes Mauerwerk zulässig.
- (2) Das Dach ist als gleichwinkliges Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 45-48° auszubilden.
- (3) Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig.
- 8.1.2 Übrige Bereiche (WA-Gebiete)**
- (1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Weiße und rote bis rotbraune Giebelholzfassaden sind ebenfalls zulässig. Max. 30 % der öffnungsfreien Wandflächen können davon abweichend gestaltet werden. Spiegelfeld-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.
- (3) Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können Reet bzw. Gründächer zugelassen werden.
- (4) Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
- (5) Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
- 8.2 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 sind zulässig.
- 8.3 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 in den Bereichen Denkmalstraße, Kirchweg und Rosenstraße auf max. 1,2 m begrenzt.
- 8.4 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 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,
- (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.

HINWEISE

- (1) 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.
- (2) Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Kellenhusen für das Gebiet nordöstlich Waldstraße, nordwestlich Denkmalstraße, beidseitig Kirchweg und Rosenstraße, 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 und vom 08.06.2020 bis 19.06.2020 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 23.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 23.06.2020 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 02.10.2020 bis 03.11.2020 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 19.09.2020 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 auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.groemitz.eu](http://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 01.10.2020 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 -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstäbsgerecht dargestellt sind.
- Kiel, den 03.05.2022 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-ing. -
8. 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 16.11.2021 bis 01.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.11.2021 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 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Kellenhusen unter [www.groemitz.eu](http://www.groemitz.eu) ins Internet eingestellt.
9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Kellenhusen, den 18.05.2022 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -
11. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Kellenhusen, den 18.05.2022 Siegel (Nicole Kohlert) - Bürgermeisterin -
12. 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 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 29.07.2022 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 des Bebauungsplanes Nr. 13 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13

für das Gebiet nordöstlich Waldstraße, nordwestlich Denkmalstraße, beidseitig Kirchweg und Rosenstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Dezember 2021

