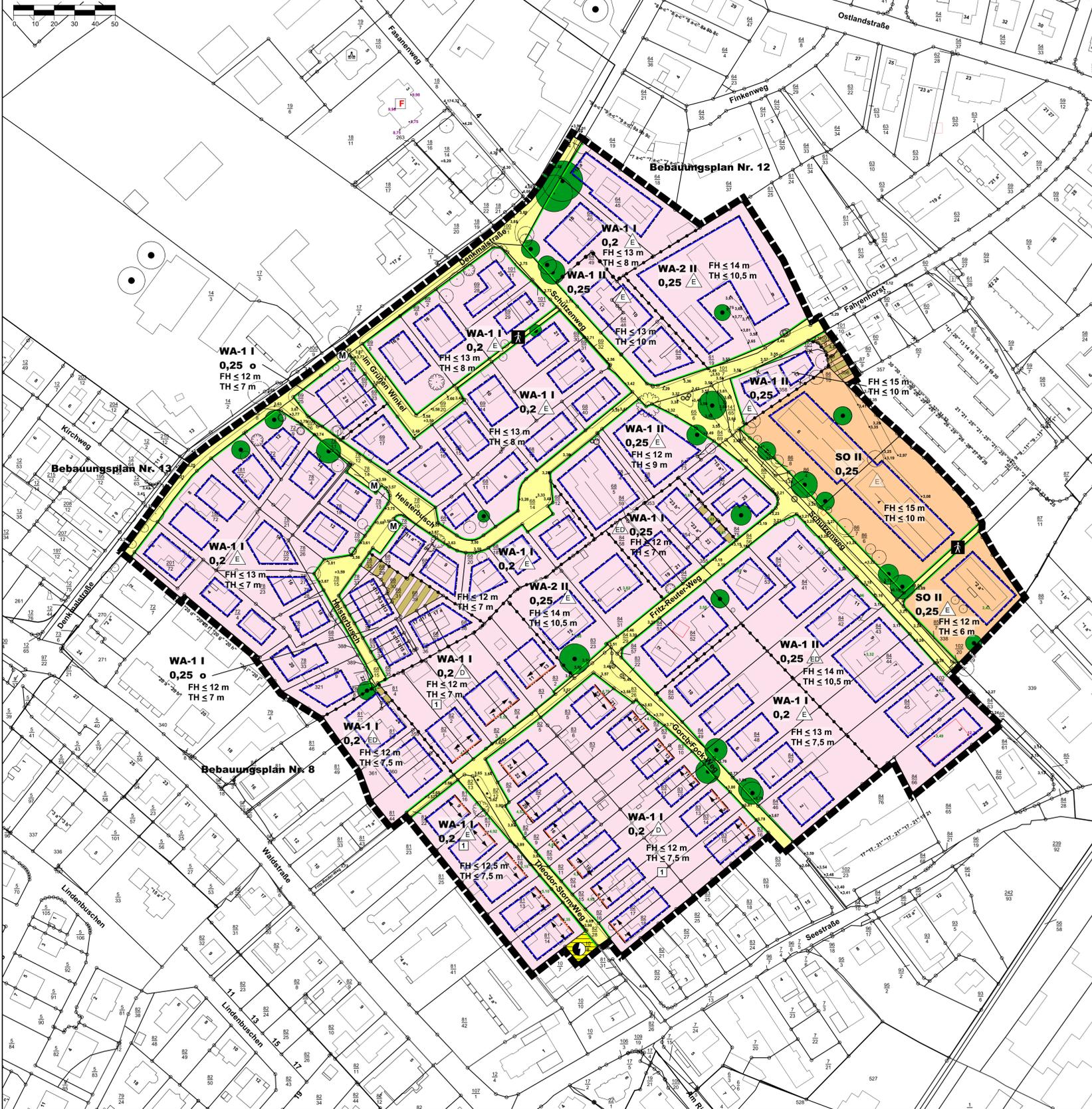


BEBAUUNGSPLAN NR. 14 DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

- I. FESTSETZUNGEN**
 - RECHTSGRUNDLAGEN**
 - § 9 Abs. 7 BauGB
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - §§ 1-11 BauNVO
 - § 4 BauNVO
 - § 11 BauNVO
 - § 16 BauNVO
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - SO** SONSTIGES SONDERGEBIET - FREMDENBEHERBERGUNG
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
 - I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
 - FH ≤ 10 m** MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
 - TH ≤ 7 m** MAX. TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - BAULINIE
 - BAUGRENZE
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
 - STRABENBEGRENZUNGSLINIE
 - STRABENVERKEHRSFLÄCHEN
 - FUß- UND RADWEG
 - FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN**
 - FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN
 - ELEKTRIZITÄT
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - BAUGESTALTUNG**
 - GEBIET MIT BESONDERER GESTALTUNGSFESTSETZUNG
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
 - II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - MÜLLTONNENSTANDPLATZ
 - FIRSTRICHTUNG VOM VERMESSER

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**
 - (1) Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO
 - (2) Die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO.
 - 1.1.2 WA-2-Gebiete**
 - (1) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 - 1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE - FREMDENBEHERBERGUNG -** (§ 11 BauNVO)
 - (1) Das Sonstige Sondergebiet - Fremdenbeherbergung - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Ferienwohnungen, von sonstigen Wohnungen, von Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
 - (2) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Ferienwohnungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Läden mit einer Verkaufsfäche von max. 250 m²
5. nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe
6. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen
7. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
8. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
9. Sonstige Wohnungen
- 1.3 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§§ 12, 14 BauNVO)
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 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 Firshöhen beziehen sich auf Normalhöhennull.
- 2.2 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 - (1) 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 gemäß § 19 (4) BauNVO.
 - (2) In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig gemäß § 19 (4) BauNVO.
 - (3) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahlen dürfen für Außenterrassen um max. 20 % überschritten werden gemäß § 16 BauNVO.
- 2.3 VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO)
 - Soweit in den Baugebieten mit nur zulässiger eingeschossiger Mansarddächer errichtet werden können, zwei Vollgeschosse zulässig sind, wenn die Festsetzungen zur Trauf- und Firshöhe eingehalten werden gemäß § 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 gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - 4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In den WA-2-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 1.000 m².
 - 5. ANZAHL DER WOHNUMGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den WA-Gebieten mit festgesetzter nur zulässiger eingeschossiger sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - 6. 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.
 - 7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Die Begünstigten der in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsträger und das Rettungswesen.
 - 8. 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.
 - 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - 9.1 HAUPTANLAGEN**
 - 9.1.1 Gestaltungsbereich 1**
 - (1) Für die Fassadengestaltung ist nur weißer Putz zulässig.
 - (2) Das Dach ist als gleichwinkliges Satteldach mit einer Neigung von 45-48° auszubilden.
 - (3) Für die Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig.
 - 9.1.2 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. 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 ausnahmeweise andere Dachneigungen zulässig.
 - (3) Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmeweise können Raet bzw. Gründächer zugelassen werden. Die Höhe der Dacheindeckung ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
 - (4) Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
 - 9.2 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
 - 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.
 - 9.3 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.
 - 9.4 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 Abs. 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 Abs. 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.

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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kellenhusen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.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. 14 der Gemeinde Kellenhusen für ein Teilgebiet zwischen Denkmalstraße, Waldstraße, Seestraße und Ostlandstraße (jeweils beidseitig Schützenweg, Fahrhorst, Heisterbusch, Im Grünen Winkel, Fritz-Reuter-Weg, Theodor-Storm-Weg, Gorch-Fock-Weg), 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 gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 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 der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 01.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- 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 können. 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 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Kellenhusen unter 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 der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- 11. Die Baueingangsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 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 Verteilung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtdogmen (§ 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.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 14 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. 14

für ein Teilgebiet zwischen Denkmalstraße, Waldstraße, Seestraße und Ostlandstraße, (jeweils beidseitig Schützenweg, Fahrhorst, Heisterbusch, Im Grünen Winkel, Fritz-Reuter-Weg, Theodor-Storm-Weg, Gorch-Fock-Weg)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000
Stand: 14. Dezember 2021

