

# Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 21

Teil A – Planzeichnung i.M. 1: 500

Ämtliche Planunterlage M. 1: 500  
Stand: 17.12.1999

Kreis Ostholstein  
Gemeinde Kellenhusen  
Gemarkung Kellenhusen  
Flur 2

WA 2	I
0,3	
SD, WD, KWD	
ED	40°-50°
2 WO pro E 1 WO pro DDH	
First- und Traufhöhe siehe Text	

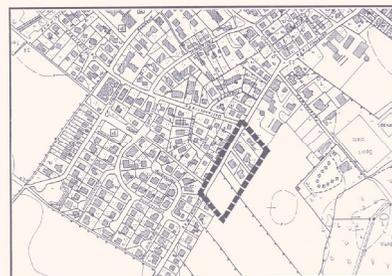
WA 1	I
0,3	
SD, WD, KWD	
ED	40°-50°
2 WO pro E 1 WO pro DDH	
First- und Traufhöhe siehe Text	

Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein  
Oldenburg i. H. den 13.12.2000

## Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 6 BauNVO)**
  - WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - 2 WO pro E  
1 WO pro DDH
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0,3 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - symmetrische Sattel-, Waln- und Krüppelwalddächer
  - 40°-50° Dachneigungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
  - Fläche für die Landwirtschaft (hier: Ackerzucht)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 15b LNatSchG)**
  - § 15b LNatSchG Anpflanzungen gemäß § 15b Landesnaturschutzgesetz
  - Erhaltung Knick mit Ergänzung
  - Anpflanzen einer zweireihigen Hecke
  - Erhalt und Ergänzung sonstiger Bepflanzung
  - Erhalt der Eiche
- Sonstige Planzeichen**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche hier zugunsten der gekennzeichneten überbaubaren Flächen sowie der Ver- und Entsorgungsräume
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) hier: Sichtdreiecke
  - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Hochwasser) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) Flächen unter 3,50 m i. H. NN
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
  - vorhandene bauliche Anlagen Haupt- und Nebengebäude
  - Flurstücksbezeichnung
  - gestreifte Grundstücksgrenze
  - katastrale Baumdarstellung
  - Sichtdreieck
  - Bezeichnung der überbaubaren Flächen

## Übersichtsplan i.M. 1: 5000



## 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. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 2003 (BGBl. I S. 486).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)**

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und somit nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)**

(1) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenförmigen Gebäudesätze. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m und nicht niedriger als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen (Sockelhöhe) Bezugspunkt ist:

    - bei ebenerm Gelände die Oberkante der Straßennote,
    - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennote, vermerkt um das Maß der natürlichen Steigung in der Mitte der straßenförmigen Gebäudesätze
    - bei anfallendem Gelände die Oberkante der Straßennote, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenförmigen Gebäudesätze.

(2) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen die folgenden Werte über dem Bezugspunkt nicht überschreiten (siehe (1)).

Nr.	Höhe	Höhe bei 1 Vollgeschoss
1.	zulässige Firsthöhe	9,0 m
2.	zulässige Traufhöhe	3,5 m
  - Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

(1) In allen Allgemeinen Wohngebieten ist ein Vordrsten oder Zurückdrsten hinter oder vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudessandlagen insgesamt nicht gestört wird:

    - Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seiteneingänge, Windlinge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.
  - Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.
  - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

(1) Innerhalb der als Sichtdreiecke festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig (vergleiche dazu 4. (1)).

(2) Als Ausnahme zu 7. (3) sind innerhalb der Sichtdreiecke Hecken bzw. Drahtzäune nur bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)**

(1) Der nach § 15b LNatSchG geschützte Knick ist mit dem gesamten Wall und Stabmaterial zu erhalten. Bei fehlenden Abschnitten sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Weitere Ausführung siehe Begründung.

(2) Ein flächiges Roden der zu erhaltenden Anpflanzungen ist nicht statthaft. Sie sind gauterhaft zu erhalten. Fehlende Abschnitte sind zu ergänzen. Die üblichen gärtnerischen Pflegemaßnahmen sind zulässig. Weitere Ausführungen siehe Begründung.

(3) An der in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Stelle entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf ca. 70 m eine zweireihige Hecke ebenerdig oder knicktypisch auf einem Erdwall anzulegen. Die Anpflanzungen (ca. 50 m) auf dem für die Bebauung vorgesehenen Teil des Flurstückes 27/2 sind vom dortigen Eingriffsvorausacher vorzunehmen. Die 20 m lange Anpflanzung auf dem Flurstück 26/14 ist entsprechend vom dortigen Eingriffsvorausacher auszuführen. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

(1) Fassaden sind nur als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade oder auch aus Holz, allerdings in vertikaler Bretterschichtung, jeweils in den Farben weiß, hellgrau oder beige zulässig.

(2) Als Dachendeckung sind rote oder rotbraune Planereneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune oder schwarze Planereneindeckungen zulässig.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur mittels Laubhecken auszuführen, hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weiterhin müssen Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie der Planeraden einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten (vergleiche 5. (2)).

(4) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(6) Zur Befriedigung der privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Fugenluge oder Öko-Drahtpflaster zulässig.

(7) Die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen ist in Farbe und Material den Hauptbauteilen anzupassen.

planung: blank  
architektur: stadtplanung landspflege verkehrswesen  
regionaleentwicklung: umweltschutz  
Wassersstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 768850  
e-mail: eutin@planung-blank.com

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Kellenhusen mit der Gebietsbezeichnung „Denkmalstraße - Fahrhorst und Unggriff“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1: 500 und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Lübeker Nachrichten/Ostholstener Nachrichten“ am 28.03.2000 erfolgt.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1, Satz 1 BauGB i.V.m. § 24 Nr. 4 BauNVO durchgeführt worden.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind am 24.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 28.03.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2001 bis zum 24.08.2001 während der üblichen Dienststunden in Amt-Gebäude, 23746 Kellenhusen, Heubühnen 10, Zimmer-Öffnungszeiten § 9 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gegenständig herbeiführen können, am 06.07.2001 in den „Lübeker Nachrichten/Ostholstener Nachrichten“ veröffentlicht.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 17.12.2001 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- 23758 Oldenburg, den 14.12.2001 Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anmerkungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 23748 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.12.2001 als Sitzung beschlossen und zur Begründung durch (eventuelle) Beschluss gebilligt.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.
- 23746 Kellenhusen, den 01. Juli 2002 Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2002 in den „Lübeker Nachrichten/Ostholstener Nachrichten“ örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsgrundlagen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 28.03.2002 in Kraft getreten.
- 23746 Kellenhusen, den 01.12.2003 Die Bürgermeisterin

## Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet „Denkmalstraße - Fahrhorst und Unggriff“