

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 DER GEMEINDE KELLENHUSEN

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



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet für ein Gebiet zwischen Seestraße und Ostseestrand -Gästezentrum-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschuss vom 25.08.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 21.11.2014.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.07.2018 bis 03.08.2018 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 27.06.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.11.2019/25.06.2020 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 02.10.2020 bis 03.11.2020 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 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/irs Internet eingestellt.
- 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 16.06.2021 Siegel (Nicole Kohlert) -Bürgermeisterin-

Es wird bescheinigt, dass alle am 02.06.2021 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 10.06.2021 Siegel (T. Alexander) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.05.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, den 16.06.2021 Siegel (Nicole Kohlert) -Bürgermeisterin-

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

Kellenhusen, den 16.06.2021 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 auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.06.2021 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 20.06.2021 in Kraft getreten.

Kellenhusen, den 20.06.2021 Siegel (Nicole Kohlert) -Bürgermeisterin-

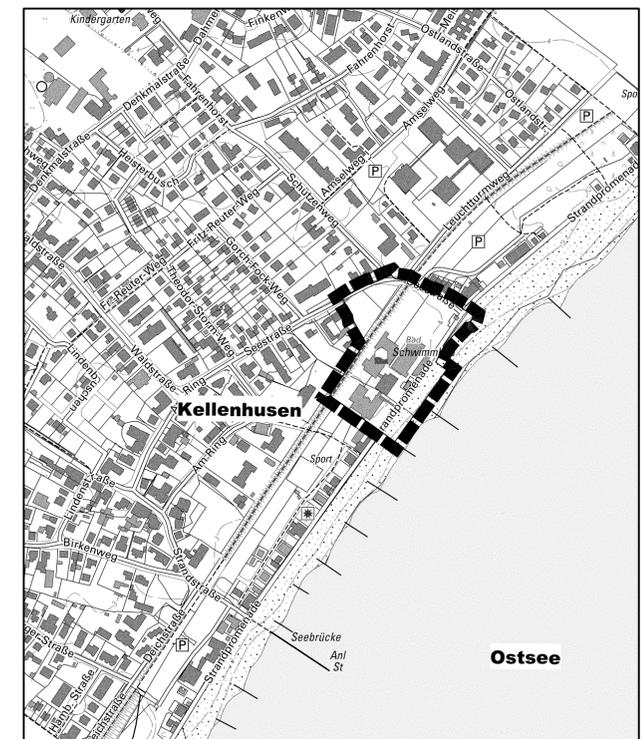
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Kellenhusen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Dahme kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

für ein Gebiet zwischen Seestraße und Ostseestrand -Gästezentrum-

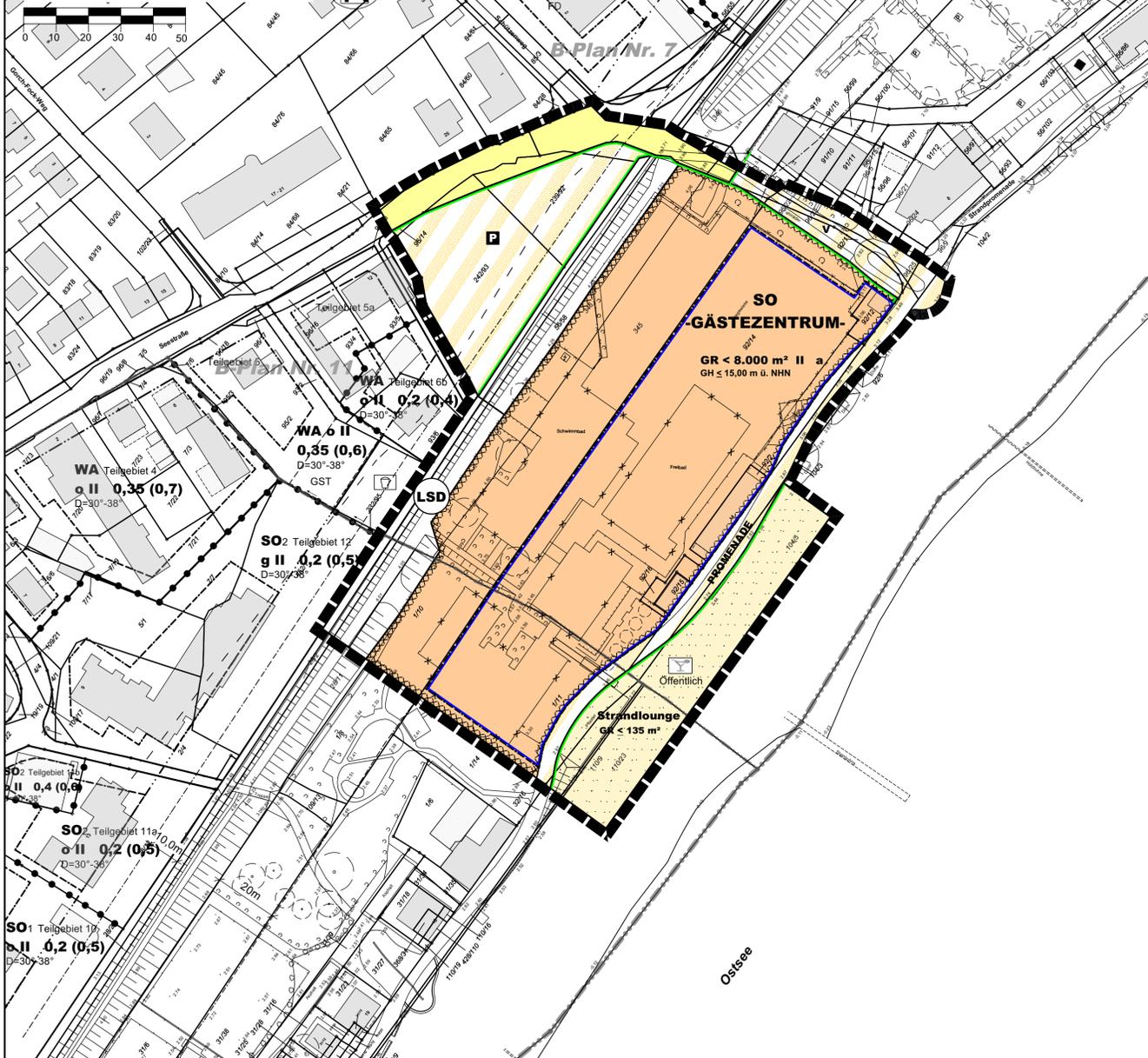
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 6. Mai 2021



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -GÄSTEZENTRUM- (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet -Gästezentrum- dient der Unterbringung von Tourismus- und Freizeiteinrichtungen.

(2) Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung,
- Touristische Verwaltungseinrichtungen,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Seminar- und Tagungseinrichtungen,
- Stellplätze.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe im SO-Gebiet -Gästezentrum- darf zur Betonung besonderer Bauteile und für Haustechnikanlagen auf max. 5 % der zulässigen Grundfläche auf max. 3 m überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Nicht überdachte Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

HINWEISE

1. AUSGESTALTUNG VON ANLAGEN UND ORTSFESTEN EINRICHTUNGEN

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) WaStrG i.d.F. vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschafstwerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2. DIN-VORSCHRIFTEN

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.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET -GÄSTEZENTRUM-

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

GR < 450 m² MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

GH < 15,00 m MAX. ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL ü. NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

— BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

■ STRASSENVERKEHRSLÄCHE

■ VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

v VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P ÖFFENTLICHE PARKPLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

■ EVENTSTRAND

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 65 LWG (Landeswassergesetz)

§ 66 LWG

§ 35 LNatSchG

§ 9 Abs. 5 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

— KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

— FLURSTÜCKSGRENZEN

— KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

— FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

— BÖSCHUNG

— FLURGRENZE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

LSD LANDESSCHUTZDEICH

— INNERER BZW. ÄUSSERER SCHUTZSTREIFEN ZUM LANDESSCHUTZDEICH

— SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN

IV. KENNZEICHNUNGEN

— UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND

§ 65 LWG (Landeswassergesetz)

§ 66 LWG

§ 35 LNatSchG

§ 9 Abs. 5 BauGB