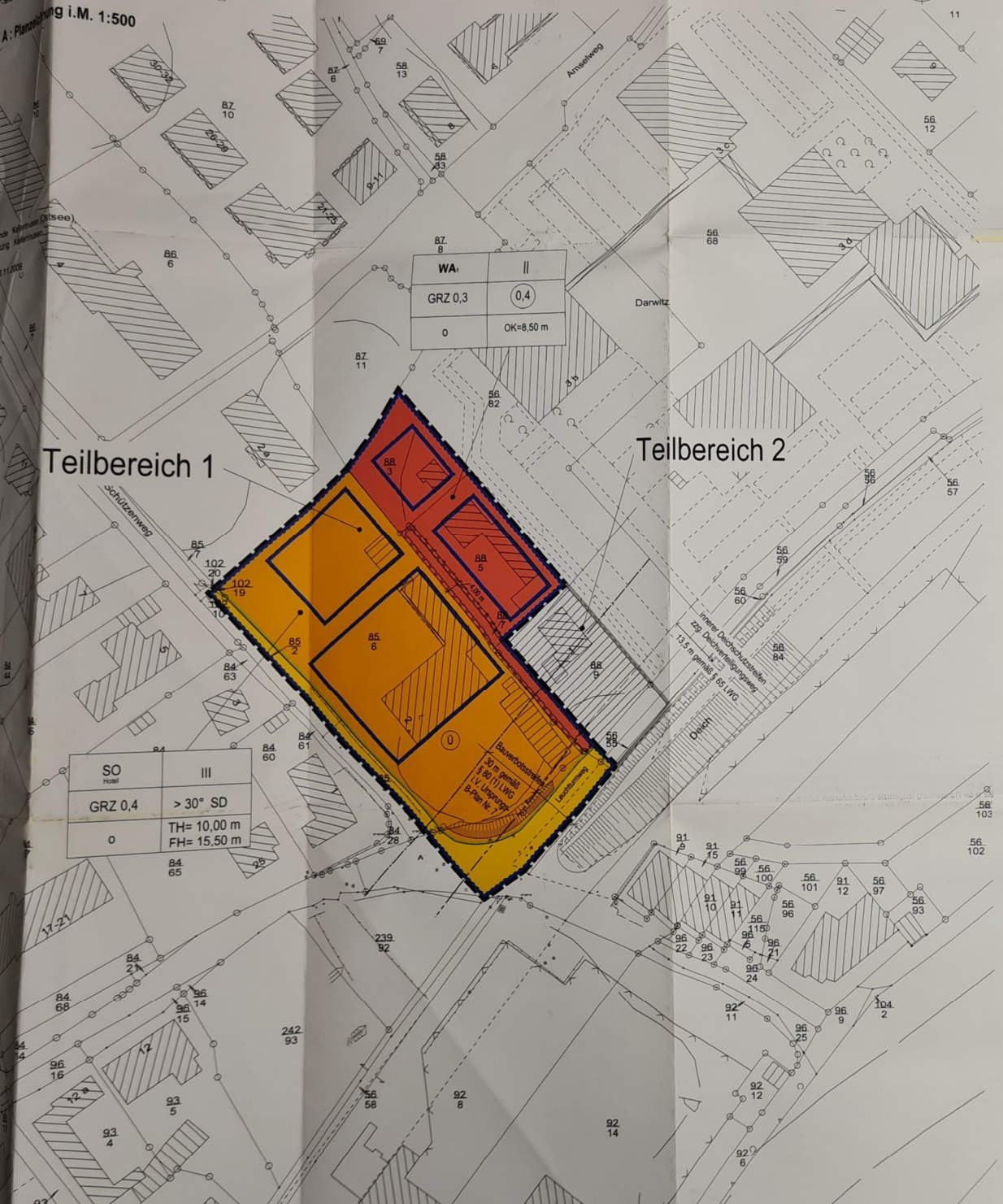
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3316) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.2001 (GVOBL. Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Kellenhusen vom 16.12.2008 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 - der Gemeinde Kellenhusen für das Gebiet im Norden des Ortsteils Kellenhusen (Ostsee), südlich der Straße „Deichweg", westlich der Flurstücke 88/9 angrenzend an den Leuchtturmweg, südlich der Bebauung des Anselweges und den Leuchtturmweg, östlich der Bebauung des Anselweges und dem IFA-Gelände, mit der Gebietsbezeichnung „Deich" bestehend aus den Teilbereichen 1 und 2 (Teil A) i.M. 1: 500 und dem Text (Teil B) – erlassen:

Teil A : Planzeichnung i.M. 1:500



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

SO – Sonstige Sondergebiete

WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB, § 16 BauNVO)

(0,4) – Geschossflächenzahl

GRZ 0,3 – Grundflächenzahl

II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH= 10,00 m – maximale Traufhöhe

FH= 15,50 m – maximale Firsthöhe

OK 8,50 m – maximale Höhe der baulichen Anlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o – offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zu Gunsten 88/5 und 88/3

2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

30 m – Begrenzung des reduzierten 30 m Bauverbotsstreifen zur Innenböschung des Landesschutzdeiches (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 80(1) LWG und Ursprungsbebauungsplan Nr. 7)

13,5 m – Begrenzung des 10 m inneren Deichschutzstreifens zzg. des 3,50 m breiten Deichverteidigungsweges (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 65 LWG)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(0) – Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet (Flächen unter 3,30 m ü. NN)

3. Darstellungwen ohne Normcharakter

in Aussicht genommen Grundstückgrenze

geplante Baukörperanordnung -gemäß Bauantrag-

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

(1) Sondergebiet „Hotel"
Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Hotelanlage.
Zulässig sind:
- eine Hotelanlage mit maximal 100 Betten
- Club- und Tagungsräume
- Schank- und Speisewirtschaften
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Wellnessbereich
- 2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Läden, die im sachlichen Zusammenhang mit der Hotel- und Wellnessnutzung stehen

(2) Allgemeine Wohngebiete (**WA1** und **WA 2**)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes" allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1) Sondergebiet „Hotel"
- Die Angaben über die Traut- und die Firsthöhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.

(2) Allgemeines Wohngebiete
- Die Angaben zu der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite maximal 0,70 m über der Leuchtturmstraße -als zugehörige Erschließungsstraße- liegen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte Terrassen überschritten werden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Als Fassadenmaterial ist nur Verblendmauerwerk in roten bis braunen oder gelblichen Farbtönen, heller Putz oder Holz zulässig.

(2) Werbeanlagen im Sondergebiet „Hotel"
a) Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.
b) Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
c) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn von ihnen keine die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigen Lichtemissionen ausgehen.
d) Werbeanlagen dürfen in der Zeit von 22.00 bis 06:00 in Richtung der Wohnbebauung eine Aufhellung von 1 Lux in der Summe nicht überschreiten.
e) Die Werbeanlagen dürfen je Fassade eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten.
d) Werbetürme sind unzulässig.

KENNZEICHNUNG

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Flächen unterhalb von 3,30 m)

-Überschwemmungsgebiet-
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Bereiches der Ostsee. Zum Schutz der festgesetzten Baukörper sind diese konstruktiv gegen Unterspülung, gegen Aufschwimmen und Auftrieb sowie gegen Wellenangriff baulich zu schützen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Be

(2) Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 12.09.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2005 – 09.11.2005 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Grömitz nach § 3 Absatz 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.09.2005 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

(4) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

23746 Kellenhusen 18. Dez. 2008 — Die Bürgermeisterin

(5) Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 15.03.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Eine Auslegung wurde nicht vorgenommen.

(6) Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Kellenhusen hat am 27.11.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(7) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.05.2008 – 16.06.2008 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Grömitz nach § 3 Absatz 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.04.2008 durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

(8) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs.2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

23746 Kellenhusen 18. Dez. 2008 — Die Bürgermeisterin

(9) Der katastermäßige Bestand am 13.11.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg in Holstein, den 23.12.2008 — Katasteramt Ostholstein, Leiter des Katasteramtes

(10) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

(11) Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2008 beschlossen den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 in zwei Teilbereiche zu gliedern und das Flurstück 88/9 aus dem bisherigen Geltungsbereich herauszunehmen.

(12) Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 -Teilbereich 1- , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2008 als Satzung beschlossen sowie die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23746 Kellenhusen 18. Dez. 2008 — Die Bürgermeisterin

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

23746 Kellenhusen 18. Dez. 2008 — Die Bürgermeisterin

(14) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.01.09 vom ..... bis ..... 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 ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 VwGO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit/in am 30.01.09 in Kraft getreten.

23746 Kellenhusen 05. Jan. 2009 — Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1: 5000