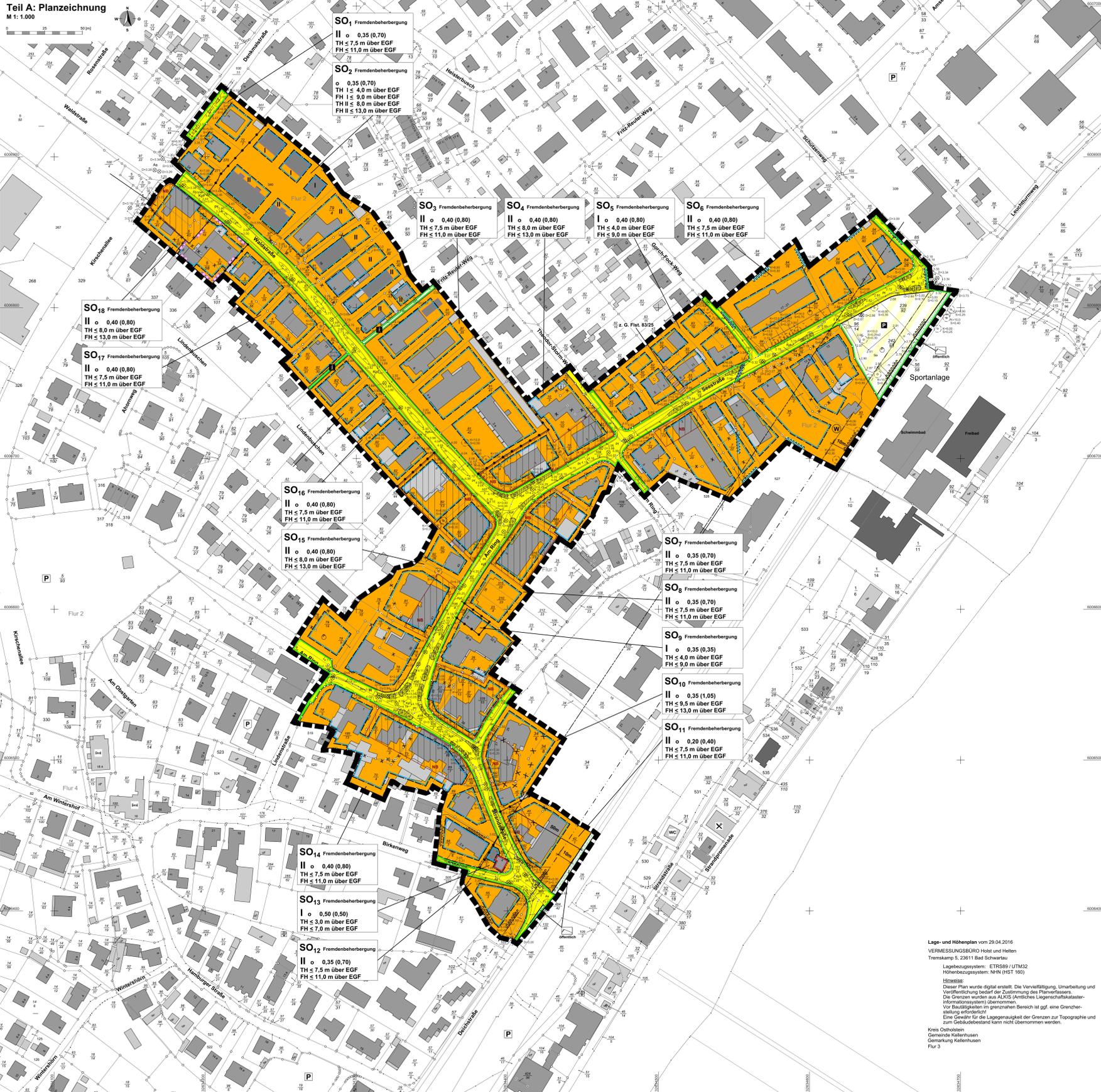


Gemeinde Kellenhusen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8

Aufgrund des § 10 I V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet beidseitig der Waldstraße beginnend an der Kreuzung Kirschenallee / Denkmalstraße bis zur Kreuzung Seestraße, für ein Gebiet beidseitig der Seestraße und für ein Gebiet beidseitig der Straßenführung Am Ring / Strandstraße von der Kreuzung Waldstraße bis zum Deich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung
Es gilt die Bauabstandsverordnung vom 23.01.1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung
■ Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)
0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,80) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 7,5 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
FH 11,0 m Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
über EGF über Erdgeschossfußböden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze Baugrenze
Baulinie Baulinie
o offene Bauweise

Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfächen
öffentliche Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Parkplatz

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
geplante Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage
SO, Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete

IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen: Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche zwar hinter dem Vordringebereich liegt, jedoch unter 3,50 m über NN, sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich
Landesschutzdeich nach §§ 64, 65 und 70 WassG SH

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Begrenzung des 10 m breiten inneren Deichzubehörtreffens nach § 65 Abs. 1 WassG SH, der frei von Bebauung zu halten ist
Baubetrol für baulichen Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nach § 80 Abs. 1 Nr. 1 WassG SH
Landesschutzdeich nach §§ 64, 65 und 70 WassG SH

Gesetzliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, BGBI. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBI. I S. 1722
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBI. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBI. I S. 1549
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (WassG SH) vom 11.02.2008, GVBl. 2008, 91, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.08.2016, GVBl. S. 680
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, GVBl. 2009, 6, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 1 ges. v. 14.06.2016, GVBl. S. 369

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 - 15 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlichen ständigen Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
(2) Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
7. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
(3) Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen sind die in Text Nr. 1.1 (2) Nr. 2 aufgeführte Nutzung (Ferienwohnungen) im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig, wenn mindestens 200 m² der Grundfläche im Erdgeschoss einer Nutzung nach Text Nr. 1.1 (2) Nr. 1 und 3 bis 6 dient.
(4) Ausnahmsweise kann eine Wohnnutzung zugelassen werden:
1. wenn die Geschosshöhe der gesamten Hauptanlage (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus in Realteilung) nicht mehr als 200 m² beträgt oder
2. wenn maximal bis zu 30 % der zulässigen Geschosshöhe der gesamten Hauptanlage - des zugehörigen Baugrundstückes - der Wohnnutzung dient.

1.2 Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)
In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche und der zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)
2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächenzahlen der Hauptanlagen in den SO-Gebieten durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen), wie Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hausangestrichen, und deren Überdachungen, Vorbauten, wie Erker und Balkone, und privat genutzte Terrassen bis zu 20 % und gewerblich genutzte Terrassen bis zu 40 % überschritten werden.
(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschosshöhe um 300 m zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachung einer gewerblich genutzten Terrasse- oder Verkaufsfäche dient.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)
In den SO-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenfacingen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,70 m über die Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebener Gelände der nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
b) bei anstiegender Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.
Dabei ist zu sichern, dass die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 3,50 m über Normalhöhennull (NN) liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
(1) Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise die unselbständigen Gebäudeteile i. S. dem Text-Teil 2.1 (1) außerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung bei:
- Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hausangestrichen und deren Überdachungen maximal 1,20 m,
- privat genutzten Terrassen maximal 4 m und
- Loggien, Erker und Balkone maximal 2 m beträgt. Text-Teil 2.1 ist dabei zu beachten.
(2) Es dürfen ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als - gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften, - gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. Ausstellungsflächen für Läden außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche nach dem "Teil A: Planzeichnung" und der Text-Ziffer 2.1 in der Gesamtheit nicht überschritten wird.

4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)
Zur Sicherung der Zweckbestimmung der festgesetzten "Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion" unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
(1) **Garagen und Nebengebäude:** Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
(2) **Dachmaterialien:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Regelwerke in der Satzung vorgesehen sind. Ausgenommen ist die überbaubare Fläche im SO₁₂-Gebiet, welche mit einer "Baulinie" umgeben ist. Hier ist ausschließlich eine Reetendeckung zulässig.

Hinweise:
a) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Bauplan der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften technische Regelwerke in der Satzung vorgesehen sind, werden diese ebenfalls in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgehalten.
b) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 8 werden der Bebauungsplan Nr. 15a mit seiner 1. Änderung und 15b in den jeweils betroffenen Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 8 überplant.

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 901
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 15.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 22.12.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 04.01.2016 bis zum 15.01.2016 durchgeführt worden.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 06.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 16.02.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.01.2017 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.01.2017 bis zum 16.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 27.02.2017 bis zum 14.03.2017 durchgeführt.

Kellenhusen, 07.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

Bad Schwartau, 03.04.2017 Siegel (Helten) - Offentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss beigefügt.

Kellenhusen, 07.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 07.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung 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 11.04.2017 durch Abdruck 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 12.04.2017 in Kraft getreten.

Kellenhusen, 12.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

Übersichtsplan
M 1: 5.000

Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8

für ein Gebiet beidseitig der Waldstraße beginnend an der Kreuzung Kirschenallee / Denkmalstraße bis zur Kreuzung Seestraße, für ein Gebiet beidseitig der Seestraße und für ein Gebiet beidseitig der Straßenführung Am Ring / Strandstraße von der Kreuzung Waldstraße bis zum Deich

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsaufbereitung.