

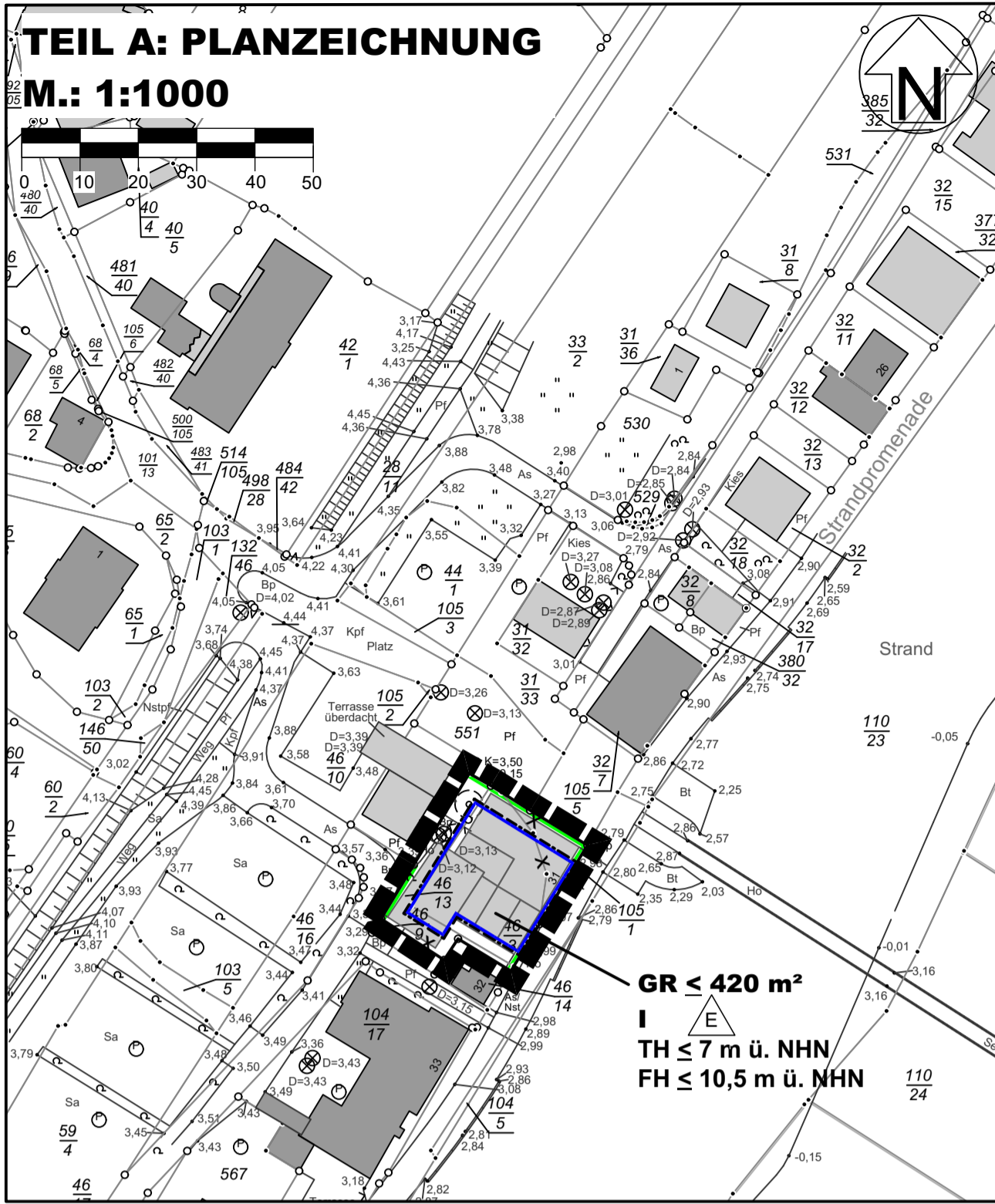
BEBAUUNGSPLAN NR. 9.1, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 der Gemeinde Kellenhusen (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für ein Grundstück zwischen dem Deich und der Strandpromenade, südwestlich der Seebücke -Strandpromenade 31-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 08.10.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 26.10.2022 bis 09.11.2022 durchgeführt.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.07.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2023 bis 12.09.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.08.2023 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kellenhusen, den 29.02.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

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

Bad Schwartau, den 20.12.2023 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan am 14.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, den 29.02.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

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

Kellenhusen, den 29.02.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 05.03.2024 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 06.03.2024 in Kraft getreten.

Kellenhusen, den 06.03.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 der Gemeinde Kellenhusen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Kellenhusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 10,5 m MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
TH ≤ 7 m MAX. TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2023

- ZULÄSSIGE NUTZUNG** (§ 12 BauGB)
Zulässig ist ein Geschäftshaus der Modebranche mit einer Verkaufsfläche von max. 360 m² mit einer zugehörigen Betriebswohnung. Sonstige Wohnungen und Ferienwohnungen sind unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Untergeordnete Bauteile (z.B. Fluchttreppen) dürfen vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen treten. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- 4. HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für die Betriebswohnung darf nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen.
 - Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke darf nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen.
 - Verkehrs- und Fluchtwege dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen.
 - Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden.
- 5. GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag festgelegte Gestaltung ist Bestandteil der Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

HINWEISE

DIN-Vorschriften / Technische Regelwerke

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.

Artenschutz

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Auf die in der Begründung beschriebenen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (u.a. Begehung vor Abrissarbeiten bzw. Installation von Ersatzquartieren, Vogelschutz bei Glasfronten) wird ausdrücklich hingewiesen.

Hochwasserschutz

- Folgende Schutzvorkehrungen sind zu beachten:
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
 - entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächten etc.
 - evtl. besondere Sicherheitsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
 - Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen (Rückschlagklappe)
 - Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung;
 - Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern
 - Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb („Ankerlast“)
 - Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern außerhalb des Gebäudes

SATZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9.1 (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

für ein Grundstück zwischen dem Deich und der Strandpromenade, südwestlich der Seebücke -Strandpromenade 31-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Dezember 2023

