

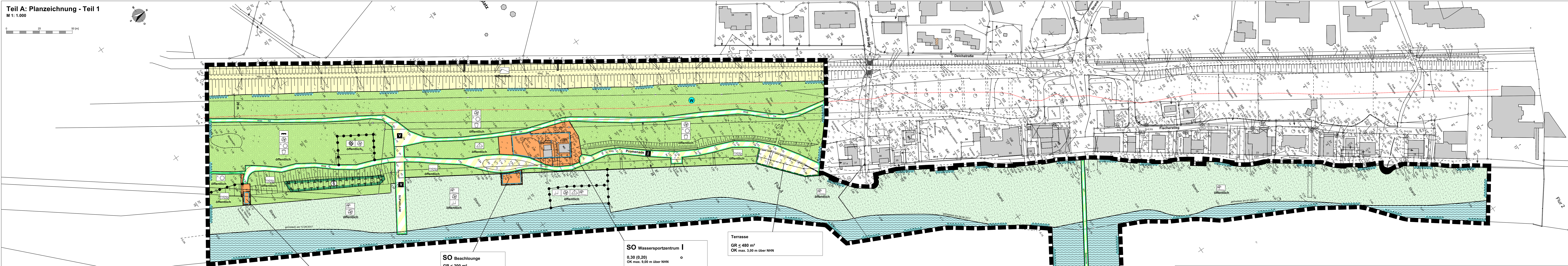
Gemeinde Kellenhusen
Bebauungsplan Nr. 9.2

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.07.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9.2 der Gemeinde Kellenhusen für das Gebiet zwischen Deich und Ostsee von der Deichüberfahrt am Campingplatz im Süden bis zum Irgraten im Norden und dem Gebiet zwischen Ostsee und Strandpromenade vom Mingofplatz am Promenadenende im Norden bis zum Irgraten im Süden; einschließlich der Seebücke; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

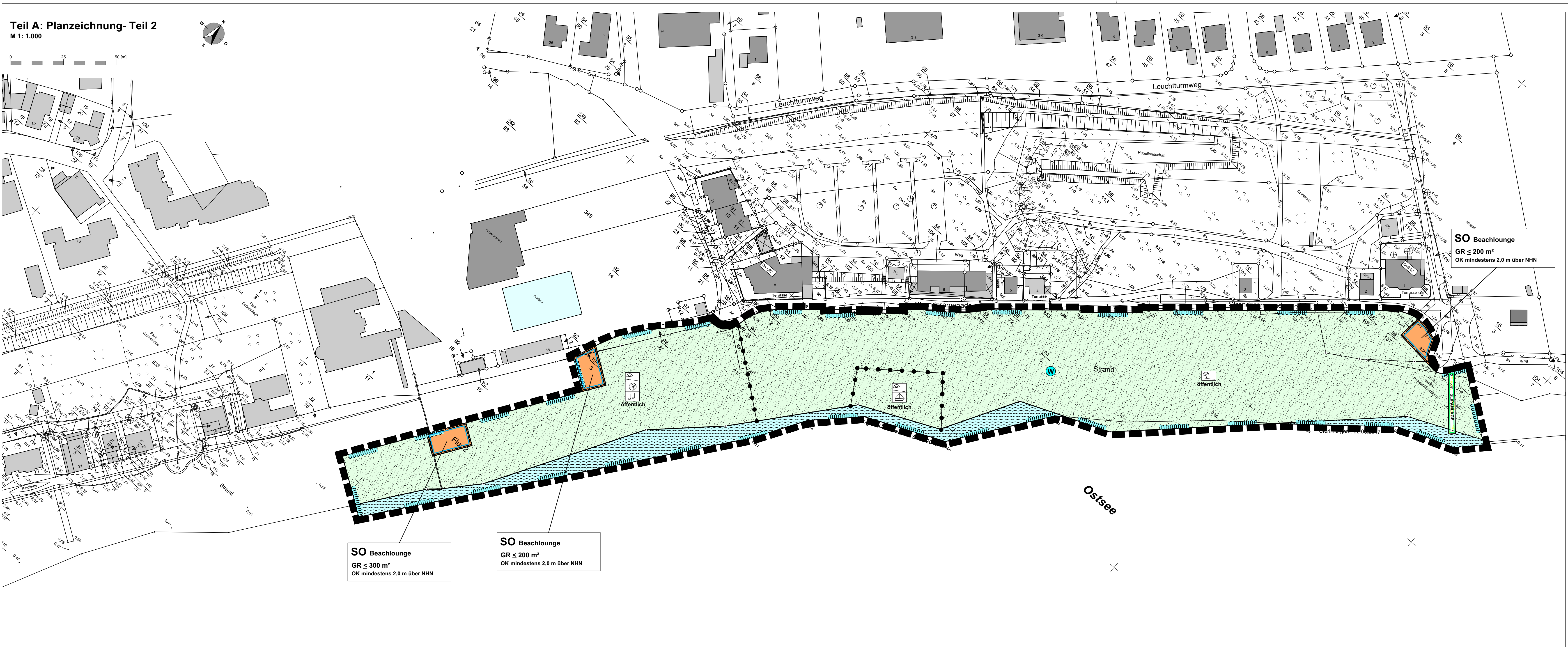
Teil A: Planzeichnung - Teil 1

M 1:1.000



Teil A: Planzeichnung - Teil 2

M 1:1.000



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,20
(0,30)
I
GR ≤ 10 m
OK ≤ 9,0 m
über NNH

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

Baugrenze
offene Bauweise zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V
I
Fußweg
Promenade
Sikarplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Grünfläche Strand
Strandkorb- und Liegefläche
Sport- und Spielfläche, einschließlich Trendsportarten
Veranstaltungsfläche
Liegeplatz für Boote und Treibholz
Diagor
offene, gestaltete Grünfläche
Bolzplatz
Mingof
Skaterbahn

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)
Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
zukünftig wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
Höhenpunkte
Flurstücksbezeichnung

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Lage der Fläche im Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG und im Bauverbot nach § 35 NatSchG
Landesschutzgebiet nach §§ 65, 66 und 71 LWG
Begrenzung des 20 m breiten äußeren Deichzubehörtreffens § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 LWG, der frei von Bebauung zu halten ist
Biotop (§ 30 NatSchG)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Wassersportzentrum (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet "Wassersportzentrum" - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen bzw. freizeitsportbezogenen Wassersportnutzung dienen.
(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:

- Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- eine baulich untergeordnete Schank- und Speisewirtschaft als Kiosk,
- eine baulich untergeordnete bzw. dem Wassersport dienende Verkaufseinrichtung mit max. 30 m² Verkaufsfläche,
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- öffentliche sanitäre Einrichtungen,
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Beachounge (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sonstigen Sondergebiete "Beachounge" - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeit- und Strandversorgung, zwecks Sicherung des gewöhnlichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.
(2) Zulässig sind in den SO-Gebieten Schank- und Speisewirtschaften.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Wassererrettung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "Wassererrettung" - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Strandaufsicht bzw. der Wasserrettung (wie GUSG) in der Gemeinde dienen.
(2) Zulässig sind der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zum zweckgebundenen Aufenthalt, der Betreuung und Versorgung.

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

Innerhalb der SO-Gebiete "Wassererrettung" und "Wassersportzentrum" sind Anlagen der Außenverwertung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von insgesamt 2 m² je Gebäude und Gebiet zulässig, wenn sie der eigenen Werbung dienen.

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)
Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-Wassersport-Gebiet und den SO-Beachounge-Gebieten neben der im Teil A. Planzeichnung festgesetzten Grünfläche zusätzlich eine Geschossfläche bis zu 120 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Oberkante des Fußbodens der Geschosskante der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke in den SO-Gebieten "Wassererrettung" und "Wassersportzentrum" dürfen nicht niedriger als 2,40 m über NNH liegen.
(2) Freizeitanlagen dürfen nicht niedriger als 2,40 m über NNH liegen.
(3) Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NNH gelagert werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten Wassersportzentrum die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen unbegrenzt zulässig, einschließlich der temporär überdachten Terrassen nach Text-Ziffer 2.1.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußweg - Promenade" und "Terrassen" sind zusätzlich nutzbar
1. als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten von Schank- und Speisewirtschaften gemäß landliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 2, 1.2 Nr. 2 bzw. zu Gunsten einer zugeordneten überbaubaren Grundstücksfläche, die in einem an den Bauausgangslinien angrenzenden SO-Gebiet Freizeit und Tourismus liegt.
2. als sonstige, der touristischen Strandversorgung dienenden, Verkaufseinrichtungen gemäß landliche Festsetzung Nr. 1.1 (2) Nr. 3, wenn diese dem Betrieb innerhalb des SO-Gebietes-Wassersportzentrum im Plangebiet zugeordnet ist oder einer überbaubaren Grundstücksfläche, die in einem an den Bauausgangslinien angrenzenden SO-Gebiet Freizeit und Tourismus liegt.

(2) Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg - Promenade" und "Terrassen" sind darüber hinaus zulässig:

- temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
- temporäre Verkaufseinrichtungen während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.

(3) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen "Fußweg - Promenade" darf für den Belohnungswert der den Nutzungen befallen werden, die an der Promenade angesiedelt sind.

5. Grünflächen - Strand (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) In den Grünflächen bzw. Grünflächen Strand "Strandkörbe- und Liegefläche" "Spielfläche mit Spielgeräten, einschließlich Trendsportarten", "Sport- und Spielfläche, einschließlich Trendsport/-sportarten", "Diagor", "Bolzplatz", "Skaterbahn" und "Mingof" sind der Gesamtheit untergeordnet freizeitsportbezogenen Nutzungen der Grünflächen bzw. Grünflächen Strand dienen (wie Sport- und Spielgeräte, Duschen, Strandkörbe, temporäre Zugänge) sowie temporäre Liegeplätze für freizeitsportbezogene Wassersportgeräte und Fahrzeuge (wie Treibholz).

(2) In der Grünfläche bzw. Grünflächen Strand "Sport- und Spielfläche, einschließlich Trendsport/-sportarten" sowie "Veranstaltungsfläche" sind darüber hinaus zweckgebundene Nutzungen zulässig, die vorrangig der aktiven freizeitsportbezogenen Sport-, Spiel- und Strandnutzung dienen.

In der Gesamtheit sind zusätzlich zu Punkt 4.1 zulässig:

- temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
- temporäre Verkaufseinrichtungen während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen, und
- Anlagen für den freizeitsportbezogenen Ballspiel (wie Bolzen, Volleyball), sowie Spiel- und Sportgeräte.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

Dachstuhl der baulichen Anlage: Dächer sind nur als nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Verfahrensvermerk

- Aufgrund der Aufstellungsbefugnisse des Bau- und Umweltausschusses vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 21.06.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.06.2022 bis um 13.07.2022 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 16.05.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2023 bis zum 19.04.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.03.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.groemitz-kellenhusen.de/aktuelle-bebauungsverfahren-zu-bauabstimmungen-und-stadtbaulichen-satzungen> im Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Bad Schwartau, 13.09.2023 Siegel (Heiten) - Öffentl. best. Vern.-ing. -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Kellenhusen, 21.09.2023 Siegel (gez. Stefan Schwartz) - Bürgermeister -

Verfasser:



Röntgenstraße 11 • 23701 Eutin
Auf: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stad@planung-kompakt.de

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 194) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.1.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1800) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.08.2022, GVBl. 2021, 1422
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 01.01.2020, GVBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVBl. S. 1002)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Art. 3 Nr. 4 Ges. v. 06.12.2022, GVBl. S. 1002)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (ImmissionSchV) vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. a.) können im Bauamt der Gemeinde Grönitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grönitz, eingesehen werden.

Planzeichnerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

L. Festsetzungen, (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

60 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
hier: Nebenanlage Sport, Wasserrettung, Wassersportzentrum und

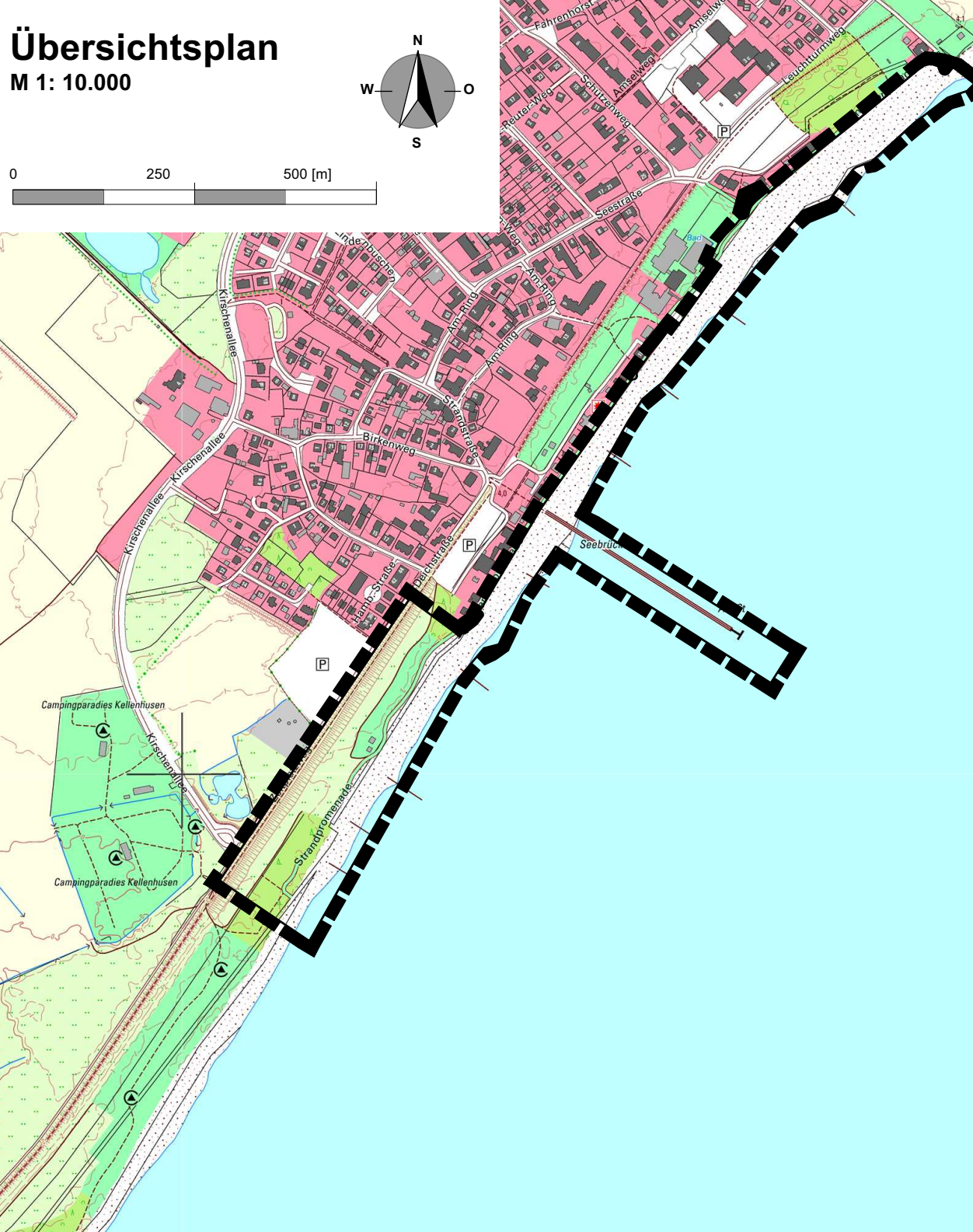
Begrenzung des 20 m breiten äußeren Deichzubehörtreffens § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 LWG, der frei von Bebauung zu halten ist

Biotop (§ 30 NatSchG)

Biotop (§ 30 NatSchG)

Übersichtsplan

M 1:10.000



Satzung der Gemeinde Kellenhusen
über den Bebauungsplan Nr. 9.2

für das Gebiet zwischen Deich und Ostsee von der Deichüberfahrt am Campingplatz im Süden bis zum Irgraten im Norden und dem Gebiet zwischen Ostsee und Strandpromenade vom Mingofplatz am Promenadenende im Norden bis zum Irgraten im Süden; einschließlich der Seebücke

Aufenthalten auf dem Aufstellungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 21.06.2022.

Stand: 20.07.2023