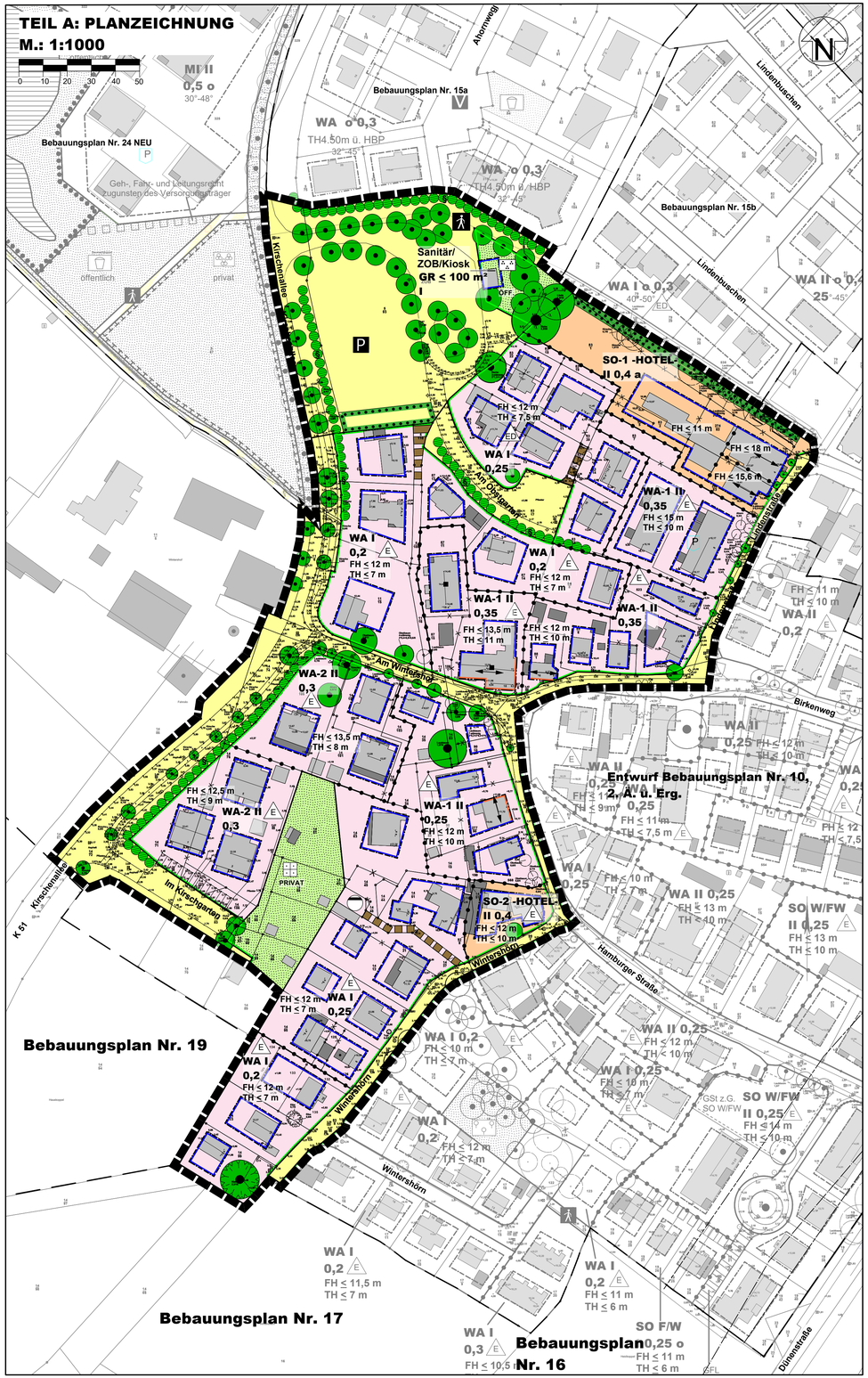
BEBAUUNGSPLAN NR. 15c, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, § 4 BauNVO

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

SO HOTEL — SONSTIGES SONDERGEBIET - HOTEL -

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

GR — GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

FH ≤ 18 m — MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

TH ≤ 10 m — MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

E — NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG

BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

P — PARKPLATZ

FUSSWEG

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

HAUSGARTEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

PUMPSTATION — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

HAUPTFIRSTRICHTUNG — § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — §§ 1, 16 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

35/1 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ — GESCHÜTZTES BIOTOP — § 21 LNatSchG

Hinweis: 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.

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
In den WA-1- und WA-2 Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO.

1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE -HOTEL- (§ 11 BauNVO)
(1) Die Sonstigen Sondergebiete -Hotel- dienen der Unterbringung eines Hotels mit Restaurant mit dazugehörigen Nebenanlagen. Das Hotel ist vom Restaurant mitzuversorgen. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.
(2) Jeweils zulässig sind:
1. Hotel mit Schank- und Speisewirtschaft
2. Tagungs- und Veranstaltungsräume
3. Sport-, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen
4. max. 1 Betriebswohnung
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
6. max. 6 Ferienwohnungen in Zuordnung zu dem Hotelbetrieb. Die Ferienwohnungen sind nur untergeordnet zu dem Hotelbetrieb zulässig und müssen einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden.

1.3 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf Normalhöhennull.

2.2 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
(1) In den SO-Gebieten sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,7 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
(2) In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahlen dürfen für Außenterrassen um max. 20 % überschritten werden gem. § 16 BauNVO.

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

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
Im SO-1-Gebiet sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(1) In den WA-Gebieten mit zulässiger eingeschossiger Bebauung sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen und, soweit zulässig, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.
(2) In allen WA-Gebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung ist max. 1 Wohnung je angefangene 150 m² Grundstücksfläche zulässig.

5. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Begünstigten der in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsträger und das Rettungswesen.

7. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sowie Mülltonnenstandplätze sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

8.1 HAUPTANLAGEN
(1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Max. 30 % der öffnungslosen Wandflächen können davon abweichend gestaltet werden. Spiegelnde Materialien sind unzulässig.
(2) Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 48° zulässig. Besondere Bauteile können abweichend gestaltet werden.
(3) Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien sowie Gründächer zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
(4) Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
(5) Überdachungen von Dacheinschnitten sowie Dachaufbauten sind auf einem Gebäude einheitlich zu gestalten.

8.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper mit einer Höhe von max. 5 m auszuführen. Gestaltung mit Holz und Gründächern ist zulässig.

8.3 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt. Ebenfalls zulässig sind Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von max. 0,9 m.

8.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN
Die Flächen zwischen Gebäuden und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegt Folgendes der Genehmigung:
(1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
(2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
(3) die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
(4) bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuches an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, wonach Räume, einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
(5) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.03.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c der Gemeinde Kellenhusen für das Gebiet zwischen Kirschenallee, Im Kirschgarten, Wintershörn, Hamburger Straße, Lindenstraße und dem Fußweg von der Lindenstraße zur Kirschenallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 15.07.2021.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.07.2021 bis 05.08.2022 durchgeführt.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2023 bis 05.01.2024 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 abgegegeben werden können, am 14.11.2023 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.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kellenhusen, den 21.03.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

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

Kiel, den 18.03.2024 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.03.22024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, den 21.03.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

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

Kellenhusen, den 21.03.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

10. 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 Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.03.2024 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 27.03.2024 in Kraft getreten.

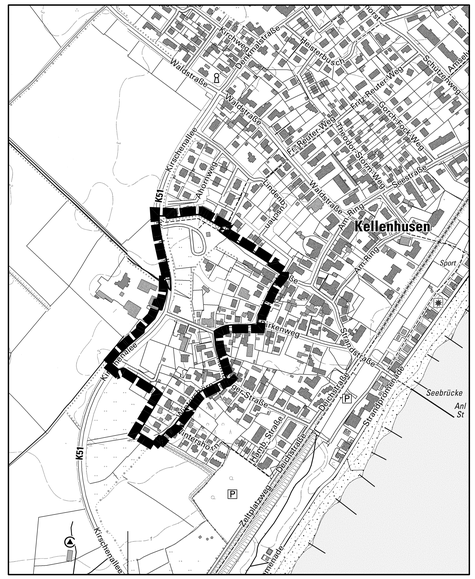
Kellenhusen, den 27.03.2024 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15c der Gemeinde Kellenhusen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Kellenhusen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15c

für das Gebiet zwischen der Kirschenallee im Westen, der Fußwegverbindung ZOB Richtung Lindenstraße im Norden, der Lindenstraße und der Hamburger Straße im Osten, dem Wintershörn und Im Kirschgarten im Süden

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 06. März 2024