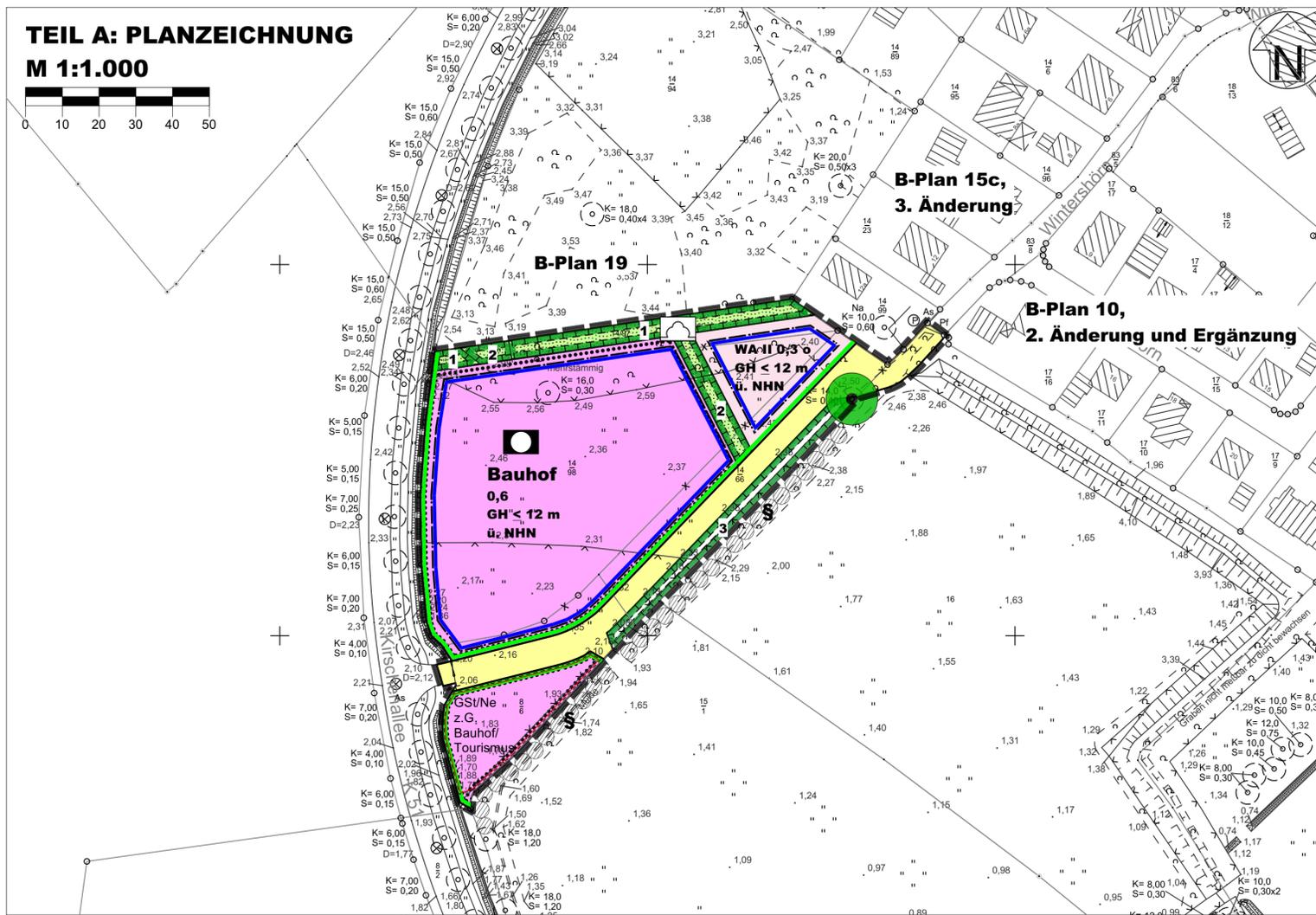
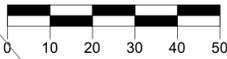


BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§§ 22 und 23 BauNVO
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF		
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	BAUHOFF	
VERKEHRSLÄCHEN		
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
GRÜNFLÄCHEN		
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GEHÖLZSTREIFEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	BEZEICHNUNG DER MAßNAHME	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	
	NEBENANLAGEN	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	VORHANDENE FELDECKE AUßERHALB DES PLANGEBIETES	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNG	

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§§ 12, 14 BauNVO) In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf Normalhöhennull.
 - GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung für die Fläche für den Gemeinbedarf "Bauhof" festgesetzte Grundflächenzahl darf für Lager- und Rangierflächen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.
 - In dem WA-Gebiet 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.
 - In dem WA-Gebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl für Außenterrassen um max. 20 % überschritten werden gem. § 16 BauNVO.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO) In dem WA-Gebiet sind Außenterrassen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - ERHALT VON GEHÖLZEN** Auf den mit Ziffer 1 festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und so zu pflegen und ggf. zu ergänzen, dass ein dichter Gehölzbestand entsteht.
 - GEHÖLZPFLANZUNG** Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche sind dichte Bepflanzungen aus standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen vorzunehmen.
 - SCHUTZSTREIFEN FELDECKE** Die mit Ziffer 3 festgesetzte Fläche ist zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - HAUPTANLAGEN**
 - In dem WA-Gebiet ist für die Fassadengestaltung nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzfassaden. Max. 30 % der öffnungslosen Wandflächen können davon abweichend gestaltet werden. Spiegelnde Materialien sind unzulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind nur Gründächer zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE** In dem WA-Gebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper mit einer Höhe von max. 5 m auszuführen. Gestaltung mit Holz ist ebenfalls zulässig. Für die Dacheindeckung ist ein Gründach zu wählen.
 - STELLPLÄTZE** Stellplätze für PKW sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten.
 - EINFRIEDUNGEN** In dem WA-Gebiet sind Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen 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.
 - GESTALTUNG DER VORGÄRTE** In dem WA-Gebiet sind die Flächen zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie 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.

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 bereitgestellt.
Artenschutz
 Folgendes ist zu beachten:
 Bauzeitenregelungen, Bereitstellung von Ersatzquartieren, Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (vgl. Begründung und Gutachten zum Artenschutz)

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



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.08.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für ein Gebiet zwischen dem Wintershörn im Nordosten und der Kirschenallee im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 27.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 14.11.2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als Auslegung in der Zeit vom 24.11.2023 bis 15.12.2023 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 08.12.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 22.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis einschließlich 19.06.2024 im Internet unter "www.groemitz.eu" und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.04.2024 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kellenhusen, den 08.11.2024	Siegel	(Stefan Schwardt) -Bürgermeister-
Bad Schwartau, den 28.08.2024	Siegel	(Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-
Kellenhusen, den 08.11.2024	Siegel	(Stefan Schwardt) -Bürgermeister-
Kellenhusen, den 08.11.2024	Siegel	(Stefan Schwardt) -Bürgermeister-
Kellenhusen, den 14.11.2024	Siegel	(Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 22 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 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

für ein Gebiet zwischen dem Wintershörn im Nordosten und der Kirschenallee im Westen
ÜBERSICHTSPLAN
 M 1:5.000

Stand: 21. August 2024

