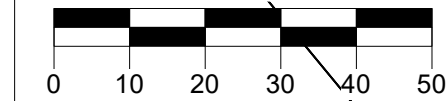


BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGE SONDERGEBIETE
ZWECKBESTIMMUNG W/FW - WOHNEN/FERIENWOHNEN -

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
ÜBER NORMALHÖHNENULL

MAX. TRAUFGÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
ÜBER NORMALHÖHNENULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

FUß- UND RADWEG

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PARKANLAGE

KNICK

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND
FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSGRENZBEZEICHNUNG

BÖSCHUNG

HÖHENPUNKTE

§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 6 BauGB

§ 30 BNatSchG

§ 21 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE -WOHNEN/FERIENWOHNEN- (§ 11 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet -Wohnen/Ferienwohnen- dient im Wesentlichen der Unterbringung von Ferienwohnungen und von sonstigen Wohnungen. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Erholung dienen.
(2) 1. kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
2. Ferienwohnungen
3. Wohngebäude im Sinne des § 3 BauNVO nur als Unternutzungsart Dauerwohnen. Dauerwohnen ist die eigene Wohnnutzung durch den Inhaber der Wohnung (Nutzungsberechtigten) als Hauptwohnung (Schwerpunkt der Lebensbeziehungen)
4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
5. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
1.2. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen 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) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 100 % zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
(2) 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 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahme: wenn weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.
5. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
5.1 HECKEN
Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sowie Mülltonnenstandplätze sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden.
5.2 BAUMPFLANZUNGEN
Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist je Baugrundstück ein standortheimischer regionaltypischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
6.1 HAUPTANLAGEN
(1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Max. 30 % der öffnungsfreien Wandflächen können davon abweichend gestaltet werden. Spiegelflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
(2) Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Besondere Bauteile können abweichend gestaltet werden. Für Mansarddächer sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.
(3) Für die Dachneigung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien und Gründächer zulässig. Spiegelflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
(4) Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.
(5) Überdachungen von Dachabschnitten und Dachaufbauten sind auf einem Gebäude einheitlich zu gestalten.
6.2 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.
6.3 EINFRIEDRUNGEN
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.
6.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTE
Die Flächen zwischen Baugrenze 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:
- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes
 - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte, 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.
 - die Begründung von 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,
 - 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.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind zu beachten: Bauzeitenregelungen, ggf. Bereitstellung von Ersatzquartieren, Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (vgl. Begründung Ziffer 3.6.2)

2. 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.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 für ein Gebiet zwischen dem Strandredder im Südwesten, dem Bokhorster Weg im Südosten, der Wegeverbindung Zum Steilufer im Nordosten und der Bebauung Dahmer Weg im Nordwesten, beidseitig Meisenweg, Drosselgang, Schliehenkoppel, Am Rapsfeld, Kornkamp, Dahmer Weg -Drosselgang-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "xxx" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungs- und Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxxx.de 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" 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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. 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 xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxxx.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, den Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-
Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Kellenhusen, den Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

- 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 durch Abdruck eines Hinweises in der "xxx" 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 BauGB) sowie die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 in Kraft getreten.

Kellenhusen, den Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

für ein Gebiet zwischen dem Strandredder im Südwesten, dem Bokhorster Weg im Südosten, der Wegeverbindung Zum Steilufer im Nordosten und der Bebauung Dahmer Weg im Nordwesten, beidseitig Meisenweg, Drosselgang, Schliehenkoppel, Am Rapsfeld, Kornkamp, Dahmer Weg -Drosselgang-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 3. April 2025

