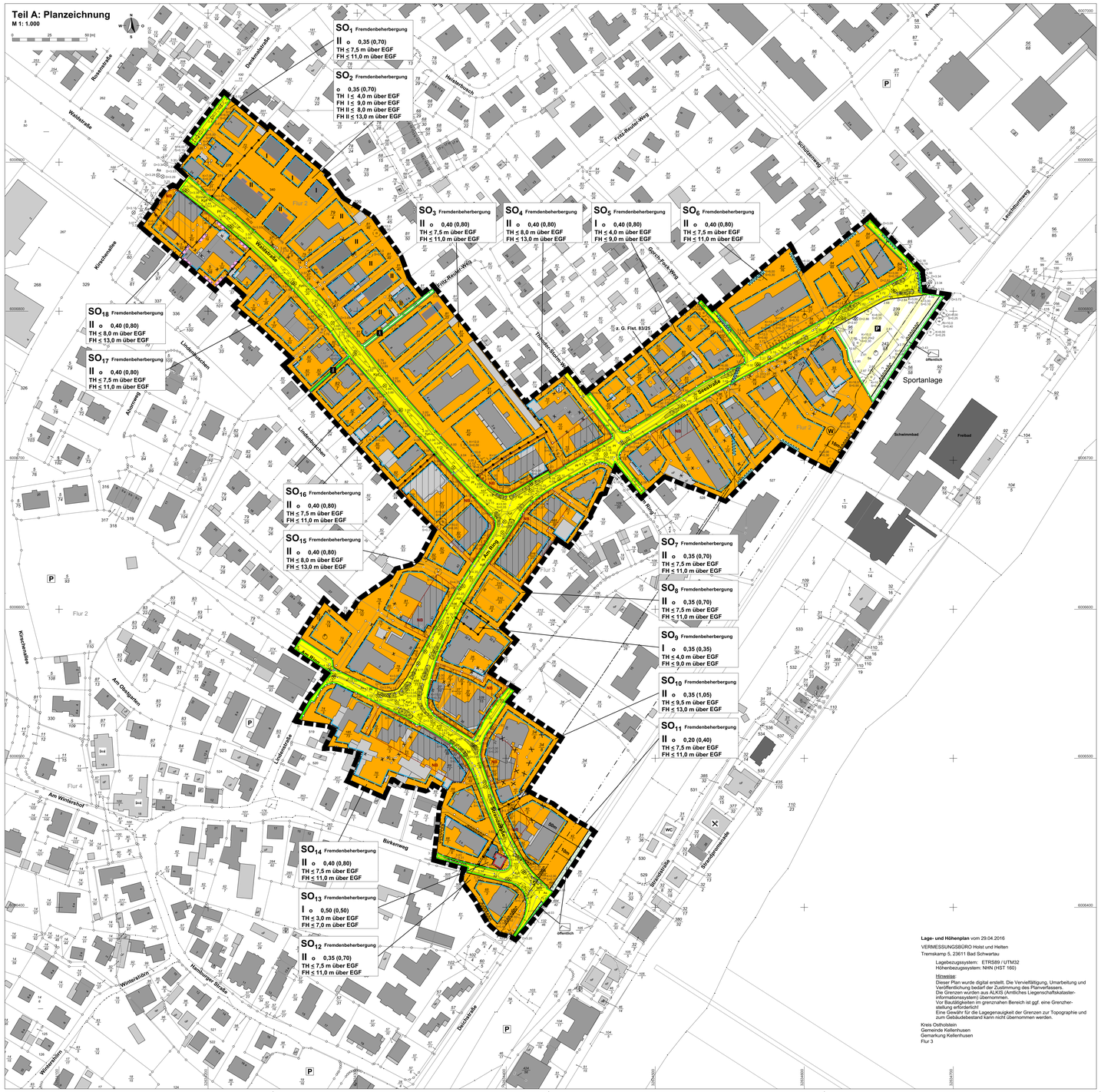
# Gemeinde Kellenhusen
# Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8 der Gemeinde Kellenhusen für ein Gebiet beidseitig der Waldstraße beginnend an der Kreuzung Kirschenallee / Denkmalstraße bis zur Kreuzung Seestraße, für ein Gebiet beidseitig der Seestraße und für ein Gebiet beidseitig der Straßenführung Am Ring / Strandstraße von der Kreuzung Waldstraße bis zum Deich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung

**M 1: 1.000**




**Lage- und Höhenplan** vom 29.04.2016

VERMESSUNGSBÜRO Holst und Helten
Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau

Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM32
Höhenbezugssystem: NHN (HST 160)

Hinweise:
Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.
Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-informationssystem) übernommen.
Vor Baufälligkeiten im grenznahen Bereich ist ggf. eine Grenzvermarkung erforderlich!
Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

Kreis Ostholstein
Gemeinde Kellenhusen
Gemarkung Kellenhusen
Flur 3

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990

**I. Festsetzungen** (Rechtsgrundlagen)

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

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung
NB Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

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

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,80) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 7,5 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige Zahl der Vollgeschossigkeit
FH ≤ 11,0 m Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige Zahl der Vollgeschossigkeit
über EGF über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze
Baulinie
o offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
1 Fußweg
P Parkplatz

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
geplante Flur- und Grundstücksgrenzen
92/6 Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage
SO1 Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete

**IV. Kennzeichnungen** (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(W) Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen: Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche zwar hinter dem Vordeichgelände liegt, jedoch unter 3,50 m über NHN, sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich

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

Begrenzung des 10 m breiten inneren Deichzubehörstreifens nach § 65 Abs. 1 WasG SH, der frei von Bebauung zu halten ist
Bauverbot für bauliche Anlagen bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landesschutzdeichen nach § 80 Abs. 1 Nr. 1 WasG SH
Landesschutzdeich nach §§ 64, 65 und 70 WasG SH

**Gesetzliche Grundlagen:**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- **Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein** (WasG SH) vom 11.02.2008, GVOBl. 2008, 91, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.08.2016, GVOBl. S 680
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 22.01.2009, GVOBl. 2009, 6, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 1 ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369

## Teil B: Text

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

**1.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
7. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen sind die in Text Nr 1.1 (2) Nr. 2 aufgeführte Nutzung (Ferienwohnungen) im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig, wenn mindestens 200 m² der Grundfläche im Erdgeschoss einer Nutzung nach Text Nr 1.1 (2) Nr. 1 und 3 bis 6 dient.

(4) Ausnahmsweise kann eine Wohnnutzung zugelassen werden,:
1. wenn die Geschossfläche der gesamten Hauptanlage (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus in Realteilung) nicht mehr als 200 m² beträgt oder
2. wenn maximal bis zu 30 % der zulässigen Geschossfläche der gesamten Hauptanlage - des zugehörigen Baugrundstückes - der Wohnnutzung dient.

**1.2 Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten überbaubaren Grundstücksfläche und der zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

**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)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächenzahlen der Hauptanlagen in den SO-Gebieten durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen), wie Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen, Vorbauten, wie Erker und Balkone, und privat genutzte Terrassen bis zu 20 % und gewerblich genutzte Terrassen bis zu 40 % überschritten werden.

(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grund- und Geschossfläche um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen einer gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche dient.

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

In den SO-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,70 m über die Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände der nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.
Dabei ist zu sichern, dass die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke nicht niedriger als 3,50 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

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

**3.1 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise die unselbständigen Gebäudeteile i. S. dem Text-Teil 2.1 (1) außerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung bei:
- Gesimse, Dachvorsprüngen, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen maximal 1,20 m,
- privat genutzten Terrassen maximal 4 m und
- Loggien, Erker und Balkone maximal 2 m

beträgt. Text-Teil 2.1 ist dabei zu beachten.

(2) Es dürfen ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als
- gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften,
- gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. Ausstellungsflächen für Läden

außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die zulässige Grundfläche nach dem "Teil A: Planzeichnung" und der Text-Ziffer 2.1 in der Gesamtheit nicht überschritten wird.

**4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der festgesetzten "Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion" unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde.

**5. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) Garagen und Nebengebäude: Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(2) Dachmaterialien: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
Ausgenommen ist die überbaubare Fläche im $SO_{17}$-Gebiet, welche mit einer "Baulinie" umgeben ist. Hier ist ausschließlich eine Reeteindeckung zulässig.

Hinweise:

a) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden. Soweit auf DIN- Vorschriften / technische Regelwerke in der Satzung verwiesen wird, werden diese ebenfalls in der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitgehalten.

b) Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 werden der Bebauungsplan Nr. 15a mit seiner 1. Änderung und 15b in den jeweils betroffenen Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 8 überplant.

Verfasser:

PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 · 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 15.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* am 22.12.2015.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 04.01.2016 bis zum 15.01.2016 durchgeführt worden.

3. Der Bau- und Umweltausschusses hat am 06.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 16.02.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.01.2017 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.01.2017 bis zum 16.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 27.02.2017 bis zum 14.03.2017 durchgeführt.

Kellenhusen, 07.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 29.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 03.04.2017 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, 07.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

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

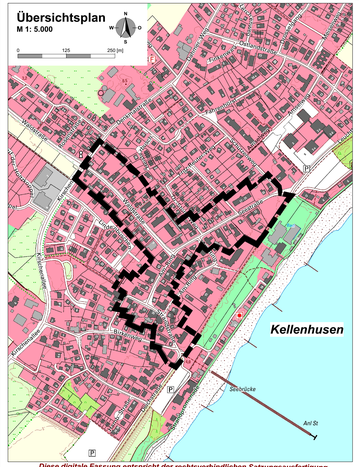
Kellenhusen, 07.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung 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 11.04.2017 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord"* ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 12.04.2017 in Kraft getreten.

Kellenhusen, 12.04.2017 Siegel (gez. Carsten Nebel) - Bürgermeister -

## Übersichtsplan

**M 1: 5.000**




*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.*

## Satzung der Gemeinde Kellenhusen über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 8

für ein Gebiet beidseitig der Waldstraße beginnend an der Kreuzung Kirschenallee / Denkmalstraße bis zur Kreuzung Seestraße, für ein Gebiet beidseitig der Seestraße und für ein Gebiet beidseitig der Straßenführung Am Ring / Strandstraße von der Kreuzung Waldstraße bis zum Deich