Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 15 BauGB)

   Innerhalb der überbaubaren Flächen auf der Grünfläche „Bootslagerplatz" ist ausschließlich ein Bauwerk zulässig, dass der Zweckbestimmung der Grünfläche dient (Vereinsgebäude für den Bootslagerplatz). Wohnungen zum dauernden Aufenthalt sowie Ferienwohnungen und gastronomische Einrichtungen sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

   Die Höhe der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Aussichtsplattform darf maximal 10 m über NN als Bezugspunkt betragen.
   Zur Gestaltung der Aussichtsplattform ist ein Überschreiten der Höhe von 10 m ü. NN durch folgende einzelne Bauteile bis zu einer Gesamthöhe von maximal 13 m über NN zulässig, wenn die Geschlossenheit des Baukörpers insgesamt nicht gestört wird: Fahnenmasten, Beleuchtungskörper und Elemente zur Baukörpergliederung/ Fassadengliederung.

3. **Besonderer Nutzungszweck von Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

   Auf der als Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Aussichtsplattform" festgesetzten Flächen ist innerhalb der überbaubarer Grundstücksflächen ausschließlich die Errichtung einer Aussichtsplattform als transparente Stahl-/Holzkonstruktion zulässig. Wohnungen zum dauernden Aufenthalt sowie Ferienwohnungen, gastronomische Einrichtungen und Verkaufsanlagen sind unzulässig.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandenen Vegetation zu erhalten. Es sind keine Pflegemaßnahmen statthaft, die zu einer Beseitigung, Beschädigung und sonst erheblicher Beeinträchtigung oder zu einer Veränderung des charakteristischen Zustandes der Vegetationsflächen führen können. Diese Flächenanteile sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichen Abgang sind die Einzelbäume durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu erneuern.

(2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzarten als Randbegrünung anzupflanzen.

5. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

5.1. Bauliche Anlage innerhalb der Grünfläche „Bootslagerplatz"

(1) Für die innerhalb der Grünflächen „Bootslagerplatz" zulässige bauliche Anlage sind zur Gestaltung der Fassadenflächen nur weiße oder gelb/beigetonige Ziegelverblendungen, geputzte Fassaden mit weißem oder helltonigem Anstrich oder Holzverkleidungen als Deckelschalungen in dunkelblau, dunkelgrün oder naturbelassenem Material zulässig.
(2) Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfanneneindeckungen zulässig.
(3 Das Dach ist als symmetrisches Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von maximal 30° herzustellen.

5.2. Festsetzungen für den Freiraum

(1) Einfriedungen sind ausschließlich als heimische, standortgerechte Laubholzhecken zulässig oder als senkrechten Holzlattenzäune. Die maximale Höhe der Zäune darf eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten.
(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.
(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m^2 zulässig und müssen auf die Gestaltung der Gebäude Rücksicht nehmen. Bewegliche (laufende) Werbeanlagen. Leuchtfarben sowie das Anbringen von Warenautomaten sind unzulässig. Senkrecht lesbare Werbeanlagen dürfen nicht angebracht werden.

Hinweise:

1. Der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9. der Gemeinde Kellenhusen ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier Sturmflut) erforderlich sind. Die besonderen baulichen Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Sie beruhen vielmehr auf Rechtsvorschriften, vor allem des Bauordnungsrechts und müssen im Baugenehmigungsverfahren besonders, insbesondere durch Auflagen im Einvernehmen mit dem Amt für ländliche Räume, Abteilung Küstenschutz angeordnet werden.

2. Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hin in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich. Gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23.8.1990, geändert durch Gesetz vom 17.12.1993 ist weiterhin darauf zu achten, dass Blendgefahr für die Schifffahrt ausgeschlossen wird. Weder von Gebäuden noch von der Straßenbeleuchtung darf Licht hoher Intensität zur See hin ausgestrahlt werden. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch-gelben Natriumlampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen (Bekanntmachung des Innenministeriums vom 21. Juli 1969 Amtsblatt Schleswig-Holstein 1969, Seite 471).

3. Das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 befindet sich im Überschwemmungsbereich der Ostsee. Der vorzufindende Untergrund ist entsprechend Sand. Die Sandablagerungen am Strand sind jedoch mit 0,30 m sehr gering. Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung sinnvoll.

4. Die durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 festgesetzten baulichen Anlagen bedürfen gemäß § 80 Abs. 1 LWG einer Ausnahmegenehmigung. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.