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 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

(3) Im Mischgebiet MI 1 werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

(4) Im Mischgebiet MI 1a wird gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig sind.

(5) Auf der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind WC- und sonstige Sanitäranlagen, für die angrenzende ZOB-Nutzung überdachte Warte- bzw. Unterstellmöglichkeiten sowie ein Kiosk in Pavillonbauart mit den zugehörigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen, Aufenthaltsräume für Betriebsinhaber oder -leiter sowie das Personal zulässig. Wohnungen aller Art zum dauernden Aufenthalt einschließlich Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

(1) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Mischgebiet MI 1 dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m und nicht niedriger als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen (Sockelhöhe). Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

(2) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude im WA 2 und im MI 1 dürfen die folgenden Werte über dem Bezugspunkt nicht überschreiten (siehe(1)):

Nr.	Höhe	Höhe bei 1 Vollgeschoß	Höhe bei 2 Vollgeschoßen
1	zulässige Firsthöhe	9,0 m	12,0 m
2	zulässige Traufhöhe	3,5 m	7,0 m

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind die straßenseitigen Trauf- und Firsthöhen bei bestehenden Gebäuden zu erhalten, bei Neu- oder Ersatzbauten an den ehemaligen Bestand oder den angrenzenden Gebäuden anzupassen. Höhenunterschiede bis zu 0,80 m sind dabei zulässig.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 Bau VO)

(1) In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und im MI 1 ist ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baulinie sowie ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel - oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. Nr. 4 und 11 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baulinie oder Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.

(2) Grundsätzlich darf pro Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt/-zuwegung von 3,50 m Breite angelegt werden.

(3) Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche für Stellplätze wird zugunsten der Flurstücke 83/2, 274/83 und 296/83 der Flur 4 Gemarkung Kellenhusen (Vier Linden Pension/Hotel) festgesetzt. Die Zufahrt darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten. Die für die Eckausrundungen der Zufahrt zu beachtenden Regelwerke sind zu berücksichtigen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das im Geltungsbereich 2 umgrenzte Teilstück des Flurstückes 37/3, Gemeinde Kellenhusen, Gemarkung Kellenhusen, Flur 4 ist externe Ausgleichsfläche für die naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffe im Geltungsbereich 1. Die Ferienhaussiedlung „Kiebitzhäuser" ist vollständig rückzubauen. Die Fläche ist nach Naturschutzgesichtspunkten zu gestalten. Feste Gebäude und Schuppen inklusive Fundamente, Terrassen, Pergolen, Elektro- und Trafokästen, Klärgruben, Zäune, abgestellte Container, Wäschepfähle sowie sonstiger Unrat sind vollständig zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Nach Beseitigung aller Verbauungen ist eine extensive Beweidung zulässig. Die Gehölze sind zu belassen.

(2) Auf dem öffentlichen Parkplatz sind außer Raseneinsaat keine weiteren Maßnahmen zur Befestigung des Platzes statthaft.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) In Anlehnung an den Bestand sind auf dem Privatgrundstück entlang der Lindenstraße an den in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Stellen Winterlinden (*Tilia cordata*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind innerhalb des öffentlichen Parkplatzes am ZOB in Anlehnung an den Bestand insgesamt 15 Wildkirschen (*Prunus avium*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch Einbau von Holzpollern o.ä. Einrichtungen zu schützen. Nähere Angaben zur Pflanzqualität können der Begründung entnommen werden.

(2) Ergänzungspflanzungen aus heimischen Gehölzarten sind innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A dargestellten Anpflanzungsflächen südlich des öffentlichen Parkplatzes, im Böschungsbereich entlang der Kirschenallee westlich des Flurstückes 14 / 75 und auf dem Flurstück 83 / 2 westlich des Hotels Vier Linden vorzusehen. Nähere Angaben zu geeigneten Gehölzarten, zum Verband und zur Pflanzqualität können der Begründung entnommen werden.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die beiden zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume im Bereich des neu anzulegenden Wendehammers sind in der Ausbauplanung zu berücksichtigen. Bei der Erschließungsplanung ist der genaue Standort zu ermitteln und bei der Detailplanung zu berücksichtigen. Der von der Krone überdeckte Bereich darf nur mittels vollständig wasser- und luftdurchlässigen Materialien befestigt werden. Kronenschnitte sind unzulässig. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Bäume gemäß DIN 18 920 zu schützen.

(2) Bei Abgängen von in der Planzeichnung Teil A nicht zum Erhalt festgesetzten Obstbäumen mit einem Mindeststammumfang von > 70 cm sind als Ersatz mindestens 4 neue Obstbäume auf dem Eingriffsgrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben zu den Standorten der Obstbäume und zu den Ersatzpflanzungen können der Begründung entnommen werden.

(3) Im WA 2 sind Knickdurchbrüche zur Anlegung der Grundstückszufahrt bzw. -zuwegung nur in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Der Knickdurchbruch vom ZOB zur Stichstraße ist höchstens in einer Breite von 8,5 m zulässig. Genaue Angaben zur Lage und Gesamtlänge der zulässigen Knickdurchbrüche und zur Bilanzierung der Knickverluste können der Begründung entnommen werden.

(4) Im MI 1 ist die vorhandene Einfahrt zum Flurstück 14 / 71 für die Grundstückserschließung zu nutzen. Ein weiterer Knickdurchbruch ist hier nicht statthaft. Genaue Angaben der im Rahmen der Stichwegerschließung erforderlichen Knickbeseitigung sowie die Bilanzierung dieses Knickverlustes können der Begründung entnommen werden.

(5) An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen entlang der Kirschenallee sind die Bäume dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang einzelner Bäume ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sind Fassaden nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige oder in Kombination Sichtmauerwerk-Putzfassade in o.g. Farben (max. 20% der Fassade als glatte Putzfassade) zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 können die Fassaden zusätzlich auch aus Holz allerdings nur in vertikaler Bretterschalung in den Farben weiß, hellgrau oder beige errichtet werden.

(2) Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune, schwarze oder anthrazitfarbene Pfanneneindeckungen zulässig. Solarzellen in der Dachfläche sind zulässig.

(3) Die Dächer sind symmetrisch auszubilden. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

(4) Gebäudefronten, die eine Länge oder Breite von > oder gleich 15 m aufweisen, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.

(5) Die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen ist in Farbe und Material den Hauptbaukörpern anzupassen.

(6) Vorgärten dürfen nicht als Stell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden.

(7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sowie im MI 1 sind Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur mittels Laubholzhecken auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weiterhin müssen Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A + B einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Zulässig sind auch Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 0,90 m.

(8) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(9) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(10) Zur Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten, der privaten Stellplatzanlage und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.