BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE KELLENHUSEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000

0 10 20 30 40 50



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. 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 Entgeld zur Erholung dienen.

(2) Zulässig sind:
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

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 Außentreppen 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 angehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können 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 öffnungslosen Wandflächen können davon abweichend gestaltet werden. Spiegelnde Materialien sind unzulässig.

(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 Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien und Gründächer zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

(4) Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.

(5) Überdachungen von Dacheinschnitten 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 EINFRIEDUNGEN
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 VORGÄRTEN
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:

(1) die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,

(2) die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,

(3) 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,

(4) bei bestehendem 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,

(5) 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.

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 29.04.2026 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, Schlehenkoppel, Am Rapsfeld, Kornkamp, Dahmer Weg -Drosselgang-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Kellenhusen vom 07.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 05.03.2024.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 18.03.2024 bis 03.04.2024 durchgeführt.
3. 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 03.02.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschusses hat am 08.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. 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 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 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 abgegegeben werden können, am 03.09.2025 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsublich 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.
6. Die Behörden und sonstigen Trager öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemaß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kellenhusen, den 02 Juli 2026 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 22.06.2026 Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trager öffentlicher Belange am 29.04.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.04.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kellenhusen, den 02 Juli 2026 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

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

Kellenhusen, den 02 Juli 2026 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

11. 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 09.07.2026 durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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 10.07.2026 in Kraft getreten.

Kellenhusen, den 10.07.2026 Siegel (Stefan Schwardt) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Kellenhusen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

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, Schlehenkoppel, Am Rapsfeld, Kornkamp, Dahmer Weg -Drosselgang-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 29. April 2026



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
SO W/F	SONSTIGE SONDERGEBIETE ZWECKBESTIMMUNG W/FW - WOHNEN/FERIENWOHNEN -	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 14 m ü. NHN	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
TH ≤ 8,5 m ü. NHN	MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
ED	NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	

VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
P	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
	FUß - UND RADWEG	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
	PARKANLAGE	
	KNICK	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	

SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 Abs. 6 BauGB
§	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
35/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	BÖSCHUNG	
22,03	HÖHENPUNKTE	

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.