

GRUNDLAGEN + VERFAHRENSVERMERKE

Satzung der Gemeinde Laboe über den Bebauungsplan Nr. 35A für das Gebiet nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Auf folgender rechtlicher Grundlage:

- § 10 (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 (3) des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
 - § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) n der Fassung der Bekanntmachung 22.01.2009 (GVOBl. 2009.6) zuletzt geändert am 14.06.2016 (GVOBl. S. 369).
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- wird durch Beschluss durch die Gemeindevertretung vom „=,=,=2018 und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom „=,=,=2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35A nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay bestehend aus dem Text (Teil A) und der Planzeichnung Teil B) erlassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Laboe, Flur ____, der Gemeinde Laboe. Es umfasst folgende Flurstücke: ____,

TECHNISCHE REGELWERKE

Der Plan wurde im Hilfe folgender technischer Regelwerke erstellt:..

- Merkblatt Versicherungsfähige Straßenflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)
- DIN 4109-1:2016=

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am ____2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ____2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ____2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____2018 bis ____2018 während der Dienstzeiten des Amtes Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ____2018 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Laboe, den

Gemeinde Laboe

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet. Die Gemeindevertretung hat daher am ____2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom ____2018 bis einschließlich ____2018 während der Dienstzeiten des Amtes Probstei nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ____2018 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht.

9. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____2018.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Laboe, den

Gemeinde Laboe

10. Die Gemeinde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____2018 und am ____2018 abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil A) am ____2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Laboe, den

Gemeinde Laboe

12. Der katastermäßige Bestand am ____2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den

De Vries, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Laboe, den

Gemeinde Laboe, N.N. Bürgermeisterin

14. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____ 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ____ in Kraft getreten.

Laboe, den

Gemeinde Laboe, N.N. Bürgermeisterin

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35A DER GEMEINDE LABOE FÜR DAS GEBIET NORDÖSTLICH DES BESTEHENDEN YACHTHAFENS BALTIC BAY

TEIL A - PLANZEICHNUNG



LEGENDE ZU TEIL A

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)

H Wasserfläche - Hafen
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

FbN Flächen besonderer Nutzungszwecke (FbN) - hier Hafen mit schwimmenden Ferienhäuser (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 und § 18 BauNVO)

AH Attikahöhe bzw. Umwehrungshöhe als Höchstmaß des Gebäudes in Meter gemessen vom Wasserspiegel

BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN
(§§ 22-23 BauNVO)

aoB Abweichende, offene Bauweise (s. Text (Teil B)) (§ 22 BauNVO)

E Bauweise - E: Nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

F Besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

p Privater Steg in der südlichen Steghälfte

Beurteilungspegel 45 dB

Maximal Lärmpegel 65 dB

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen 2/3 Flurstücksbezeichnung

Legende

Beurteilungspegel 45 dB

Maximalpegel 65 dB



Maßstab: 1:1000

0m 25m 50m 75m 100m

TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 35A der Laboe

1 ARTEN DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

1.1 **WASSERFLÄCHE - HAFEN** (§ 9 (1) 16 BauGB)
Hafen mit Liegeplätzen für Boote

1.2 **FLÄCHEN BESONDERER NUTZUNGSZWECKE (FbN)** (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
Hier: Hafen mit schwimmenden Ferienhäusern. Zulässig sind schwimmende Häuser, die ausschließlich Ferienwohnungen beinhalten, und Liegeplätze für Boote. Dauerwohnungen sind unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Bereich der Fläche besonderer Nutzung (FbN) sind GRZ und GFZ (§ 16 (1) BauNVO) und die max. Höhe (§ 16 (1) BauNVO) der baulichen Anlagen auf die in der Planzeichnung angegebenen Werte begrenzt.

3 BAUWEISE UND ABSTANDFLÄCHEN

3.1 Im Plangebiet ist nur abweichende, offene Bauweise zulässig. Der Baukörperbreite eines Vollgeschosses auf den Stegstege und der gegenüberliegenden Seite darf dabei max. 6 m messen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).

3.2 Die Abstandflächen dürfen auf 2,50 m reduziert werden (§ 6 (5) Satz 3 LBO, § 84 (7) LBO).

4 AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN

4.1 Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (§14 (1) Satz 3 BauNVO).

4.2 Stellplätze sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (§12 (6) BauNVO).

5 FESTSETZUNGEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Im Plangebiet sind Einzel-Feststofffeuerstätten unzulässig.

5.2 Auf den Stegen und als Außenbeleuchtung der schwimmenden Ferienhäuser ist nur die nach DIN EN 13201 erforderliche Beleuchtung zulässig. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein. Es sind nur warmweiße LED-Lampen zulässig.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Dächer

6.1.1 Die Dächer im Teilgebiet FbN sind als Flachdächer mit bis maximal 5° Neigung auszuführen.

6.1.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer als Terrassen auszuführen oder zu begrünen.

6.1.3 Solaranlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

6.2 Fassaden / Nebenanlagen / Sichtschutzwände

6.2.1 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind wie folgt zu gestalten: Fenster- und Türrahmen und -flügel sowie Blechrahmen und Attikablende: weiß, Fassadenflächen: Holzverkleidung farblich nicht behandelt.

6.2.2 Die Fenster der Gebäude sind zu entspiegeln (Reflexionsgrad < 10%). Übereckverglasungen sind mind. auf einer Seite mit fest installierten Lamellen oder außenseitigen dunklen, horizontalen Linien von mind. 5 mm Breite in max. 50 mm Abstand zu versehen.

6.2.3 Sichtschutzwände sind in den Farben und Materialien des Hauptbaukörpers zu gestalten. Sie sind nur auf der dem Steg abgewandten Seite zulässig. Sichtschutzwände sind mit dem Hauptbaukörper zu verbinden und dürfen maximal 3 m lang sein.

6.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

6.3.1 Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,60 m hoch und nicht mehr als 1,00 m breit sein. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und von transparenten Leuchtschildern.

6.3.2 Von der Wasserstraße aus dürfen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natrium-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Unzulässig sind auf die Wasserfläche, in die Umgebung bzw. in den Himmel gerichtete Beleuchtungen, von außen an die Gebäudefassade gerichtete Strahler, ferner mit Ausnahme der für die Schifffahrt erforderlichen Lichtzeichen, jegliche blinkende oder flackernde Beleuchtung sowie beleuchtete Flächen und Werbeträger (siehe auch: Nachrichtliche Hinweise).

6.4 Einfriedungen

6.4.1 Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen die Teilung des Haupteintragssteiges in öffentlichen und privaten Bereich.

6.5 Standorte für Abfallbehälter
Standorte für Abfallbehälter - soweit nicht in Gebäuden oder uneinsehbar eingehaust oder verkleidet - sind durch Laubgehölze und/oder undurchsichtige Zäune mindestens bis zur Höhe der Behälter einzufassen.

7 AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN

Festsetzungen früher aufgestellter Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Plan sind aufgehoben.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Hinweise zum Landeswassergesetz
Gemäß Landeswassergesetz besteht für die Nutzung der Deiche und für Anlagen an der Küste eine Genehmigungspflicht. Im Rahmen der Genehmigung werden u.a. geprüft: Art der Nutzung, Höhenlage der Nutzungseinheiten, bauliche Ausbildung, Rettungswege und Alarmanlagen. Weitere Hinweise s. Begründung. Alle Fläche außendeichs liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Hinweise zur Sicherheit der Schifffahrt
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23.5.2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irritieren oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende noch indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen unterliegen der fachlichen Stellungnahme der für Umsetzung des Bundeswasserstraßengesetzes zuständigen Behörde, z.Z. das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck.

Hinweise zu Erd- und Hafnarbeiten
Vor Erdbearbeiten an Land und im Hafenbecken ist der Boden auf chemische Belastungen und Kampfmittel zu untersuchen zu lassen. Kampfmittelruidienst der Kriminalpolizei Kiel anzuzeigen, auffällige Bodenverfärbung und archaische Funde dem Archaischen Landesamt in Schleswig. Der Hafenschlamm ist durch Antifouling belastet.

Hinweise zu Bodendenkmalen
Das Plangebiet liegt in einem archaischen Interessengebiet. Funde sind dem archaischen Landesamt anzuzeigen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert. Weitere Hinweise enthält die Begründung des Bebauungsplans.

GEMEINDE LABOE

BEBAUUNGSPLAN NR. 35A - RECHTSPLAN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35A für das Gebiet nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay

ENTWURF ZUR AUSLEGUNG 07.05.2019

PLANFERTIGUNG: PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH - LÜBECK