

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1. Das festgesetzte Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet -Wohnmobilplatz- dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Wohnmobilen zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind:
 - a) Stellplätze für Wohnmobile sowie
 - b) Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnmobile.
- 1.2 Das festgesetzte Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet -Zeltplatz- dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Zelten und Wohnwagen als falt- oder Klappanhänger zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind:
 - a) Stellplätze für Zelte und Wohnwagen ausschließlich als falt- oder Klappanhänger sowie
 - b) Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes.
- 1.3 Das festgesetzte Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendplatzgebiet -Campinghäuser- dient dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Aufenthalt in Campinghäusern zu Zwecken der Erholung und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
 - a) maximal 10 Campinghäuser innerhalb des Baufeldes 1,
 - b) Gebäude, die der Ver- und Entsorgung sowie der Unterhaltung des Plangebietes und der Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen dienen innerhalb des Baufeldes 2,
 - c) Anlagen für die Freizeitgestaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie
 - d) Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnmobile und Wohnwagen auch innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen.
- 1.4 Innerhalb des Plangebietes darf die maximal zu versiegelnde Grundfläche eine Größe von
 - a) 625,0 m² für die als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen,
 - b) 350,0 m² zugunsten von Erschließungsflächen innerhalb der Sondergebiete, die nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, Wege- und Platzflächen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte und -flächen, Grillhütte) innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage-,
 - c) 325,0 m² zugunsten der Stellplätze für Wohnmobile innerhalb des Campingplatzgebietes -Wohnmobilplatz- und
 - d) 350,0 m² zugunsten der Befestigung der Standplätze innerhalb des Campingplatzgebietes -Zeltplatz-nicht überschreiten.
- 1.5 Innerhalb des Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendplatzgebiet gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Baufeldes 1 je Campinghaus und innerhalb des Baufeldes 2 mit dem besonderen

Nutzungszweck -Versorgungsgebäude- für die Summe der baulichen Anlagen im Baufeld.

- 1.6 Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche innerhalb des Baufeldes 1 darf je Campinghaus um maximal 5,0 m² zugunsten eines überdachten Freisitzes oder einer Terrasse erhöht werden.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 2.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendplatzgebiet -Campinghäuser- darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 1 und 2 eine Höhe von 16,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen der Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
- 2.3 Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.
Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

3) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.1 Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 3.2 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

4) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- 4.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- 4.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte und heimische Laubbäume oder Obstbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe.
Im Kronenbereich der neu zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von 6,0 m² herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- 4.3 Bei Abgang zu erhaltender oder anzupflanzender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenlisten vorzunehmen. Dabei sind hinsichtlich festgesetzter Baumpflanzungen die Mindestqualitäten entsprechend der Textziffer 4.2 zu verwenden.
- 4.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der festgesetzten privaten Grünflächen sowie zur Gliederung der Stellplatzflächen sind standortgerechte und heimische Laubholzhecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Für die zweireihig anzulegende Anpflanzung ist 3 x verpflanzte Baumschulqualität zu verwenden. Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Ziergehölze sind unzulässig. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
Die Hecken dürfen zugunsten von Durchgängen für Wegeverbindungen bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m unterbrochen werden.
- 4.5 Die bestehende Verwaltung am südwestlichen Rand des Plangebietes und die ebenerdige Eingrünung westlich des Wohnmobilplatzes sind entweder in 2-reihiger Anordnung mit standortheimischen Gehölzen der Liste B in 3 x verpflanzter

Baumschulware oder einreihig als geschnittene Formation mit Gehölzen der Liste A anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

- 4.6 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage und Retentionsfläche- ist, soweit sie nicht als Wege- und Platzfläche oder zulässige Nebenanlagen zur Freizeitgestaltung genutzt werden, als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist die Anlage von Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser (flache Mulden und Gräben) bis zu einem maximalen Flächenanteil von 30% zulässig.

- 4.7 Die nicht als Standplätze versiegelten Flächen der Stellplätze sind als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.

- 4.8 Innerhalb des am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Knickschutzstreifens sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen auch zur Gartengestaltung wie z.B. Stützmauern, Terrassen sowie Lagerflächen unzulässig.

Bodenauffüllungen im Rahmen der notwendigen Grundstücksprofilierung dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

5) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- 5.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

- 6.1 Im Bau Feld 1 des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient, ist die Gestaltung der Fassaden der Gebäude nur mit einer Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 20% und für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

- 6.2 Die Gestaltung der Fassaden von hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Unterstände, Grillhütte) hat in Material und Farbe der Gestaltung nach Maßgabe der Textziffer 6.1 zu entsprechen.

Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben ist unzulässig.

- 6.3 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrische geneigte Satteldächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf 10° bis 30° betragen.

- 6.4 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Gründach auszubilden.

- 6.5 Im gesamten Plangebiet sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

- 6.6 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geeigneten Dachflächen sowie parallel zur Neigung der Dachfläche zulässig.

Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortsgängen, Firsten und Traufen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

§ 84 (1) 5 LBO

- 7.1 Im gesamten Plangebiet sind die versiegelten Anteile der ebenerdigen Stellplatzflächen, Wege- und Platzflächen sowie die Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto ..., das im selben Naturraum liegt.

Das Ökokonto befindet sich auf Die Flächen sind gemäß den Vorgaben des Ökokontos dauerhaft als ... zu pflegen. Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 595 Ökopunkten ausgebucht.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in 65,0 lfdm Knick erfolgt durch Ausbuchung von 65,0 lfdm Knick aus einem Ökokonto. Das Ökokonto befindet sich

2. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Auf die Beachtung der in der biotop- und artenschutzrechtlichen Bewertung beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Bauzeitenregelungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Vorgaben sind zwingend umzusetzen.
4. Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 6.1 bis 7.1 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Probstei eingesehen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 17.05.2021

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E - m a i l: info@gb-afs.de