

**Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

**1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) 1, 4 - 6 + 9 BauGB

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Gastronomie- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Restaurants. Zulässig sind nur

- a) Schank- und Speisewirtschaften,
- b) der Hauptnutzung zugeordnete Räume für Veranstaltungen und Tagungsräume,
- c) die erforderlichen Funktionsräume (z.B. Küchen, Sanitäreinrichtungen, Lagerräume) und Räume für die Verwaltung und Unterhaltung des Restaurants,
- d) der Hauptnutzung dienende oder diese ergänzende Außenanlagen wie z.B. Außenterrassen, Freisitzfläche und mobile oder temporäre Verkaufseinrichtungen sowie
- e) Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzungen aller Art sind innerhalb des gesamten Plangebietes unzulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die maximal zulässige Versiegelung zugunsten von Außenanlagen nach Maßgabe der Textziffer 1.1.d) bis auf 2.000 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Hochbauliche Anlagen im Außenbereich in Form von mobilen oder temporären Verkaufseinrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen in dem vorgegebenen Baufeld.

**2) Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (4) und § 18 BauNVO

2.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude eine maximale Höhe von 3,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.

2.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

**3) Grünordnerische Festsetzungen**

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

3.1 Alle in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten, ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpfleger bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

#### 4) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

4.1 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.

#### HINWEISE

1. Es wird 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.

2. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

3. 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 04.10.2022

**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 – mail: info@jaenickeundblank.de