

Fassung zur Abstimmung der Planinhalte für weitere Verfahrensschritte

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Die innerhalb des nordöstlichen Bereiches der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte überbaubare Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Strandgastronomie“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Strandversorgung sowie zum Betrieb eines der Strandnutzung und wassersportlichen Nutzung zugeordneten Gastronomiebetriebes mit den erforderlichen Funktions- und Nebenräumen. Zulässig sind ausschließlich:

- a) ein Gastronomiebetrieb mit den für die Nutzung erforderlichen Gast-, Lager-, Verwaltungs-, Sozial-, Sanitär- und Nebenräumen sowie Außensitzbereichen,
- b) der wassersportlichen Nutzung zugeordnete Lager- und Nutzflächen,
- c) ein Kiosk für die Strandversorgung sowie
- d) öffentliche Sanitärräume mit Toiletten, Duschen sowie Umkleiden.

Ausnahmsweise können weitere Einrichtungen und Nutzungen zugelassen werden, sofern diese dem Betrieb des Gastronomiebetriebes, der Versorgung der Badegäste oder einer touristischen Nutzung dienen, diese der Hauptnutzung untergeordnet sind und der besondere Nutzungszweck gewahrt bleibt.

Unzulässig sind Wohnnutzungen aller Art (Dauerwohnen, Ferien- und Freizeitwohnen, Beherbergung).

1.2 Die für die überbaubare Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Strandgastronomie“ festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche gilt für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufeldes.

Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche darf ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebaute Terrassenüberdachung um maximal 50 m² und Terrassen um maximal 200 m² erhöht werden.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO

2.1 Innerhalb der überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Strandgastronomie“ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Höhe über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.

2.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

3) Nebenanlagen

§ 9 (1) 4 BauGB

3.1 Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie Standplätze für Müllbehälter sind innerhalb des gesamten Plangebietes auch in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig.

4) Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

- 4.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind neben der eigentlichen Nutzung als Parkanlage auch Sport- und Spielflächen sowie Spielgeräte und der Nutzung als Spielplatz dienende bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung zulässig.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung innerhalb der festgesetzten Fläche darf 200 m² für vollversiegelte bzw. überbaute Flächen und 400 m² für teilversiegelte Flächen nicht überschreiten.

- 4.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ südlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind neben der eigentlichen Nutzung als Parkanlage und der Nutzung einer Strandgastronomie auch der touristischen Nutzung dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. Service- und Ladestationen für E-Bikes, Verleihstationen für Strandrollstühle und Rollatoren, Fahnenmasten, Unterstände und Infotafeln, Standplätze für mobile Verkaufswagen) sowie dem Küstenschutz dienende Lagerflächen zulässig.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung innerhalb der festgesetzten Fläche darf 150 m² für vollversiegelte bzw. überbaute Flächen und 200 m² für teilversiegelte Flächen nicht überschreiten.

- 4.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Festwiese“ sind neben der eigentlichen Nutzung als Parkanlage auch der gemeindlichen Nutzung sowie für gemeindliche Veranstaltungen dienende Anlagen und Einrichtungen (z.B. stationäre oder mobile Bühnen und WC-Container, Standplätze für mobile Verkaufswagen) sowie dem Küstenschutz dienende Lagerflächen zulässig.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung innerhalb der festgesetzten Fläche darf 150 m² für vollversiegelte bzw. überbaute Flächen und 200 m² für teilversiegelte Flächen nicht überschreiten.

5) Grünordnerische Festsetzungen

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

- 5.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen (siehe Artenliste im Umweltbericht) vorzunehmen.

5.2 Regelungen zu Neuanpflanzungen...

6) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- 6.1 Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des 150,00 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturenschutzgesetz) sind zu beachten.

- 6.2 Der westliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hagener Au von Probsteierhagen bis zur Einmündung in die Ostsee und Umgebung sowie die Ostseeküste zwischen Laboe und Stein“. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 21.07.2017 sind zu beachten.

- 6.3 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 86 (1) 1 LBO

7.1. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Strandgastronomie“ ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 60 % aufweisen muss.

7.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Strandgastronomie“ sind als Dachform der Hauptgebäude nur Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung darf bis zu maximal 15° betragen.

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung sind nicht anzuwenden auf Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten an den Hauptbaukörper.

7.3 Die Dächer der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Strandgastronomie“ sind als Gründach auszubilden.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch

2. 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.

3. Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 86 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 7.1 und 7.2 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4. 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 30.11.2022

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 – M a i l : i n f o @ g b - a f s . d e