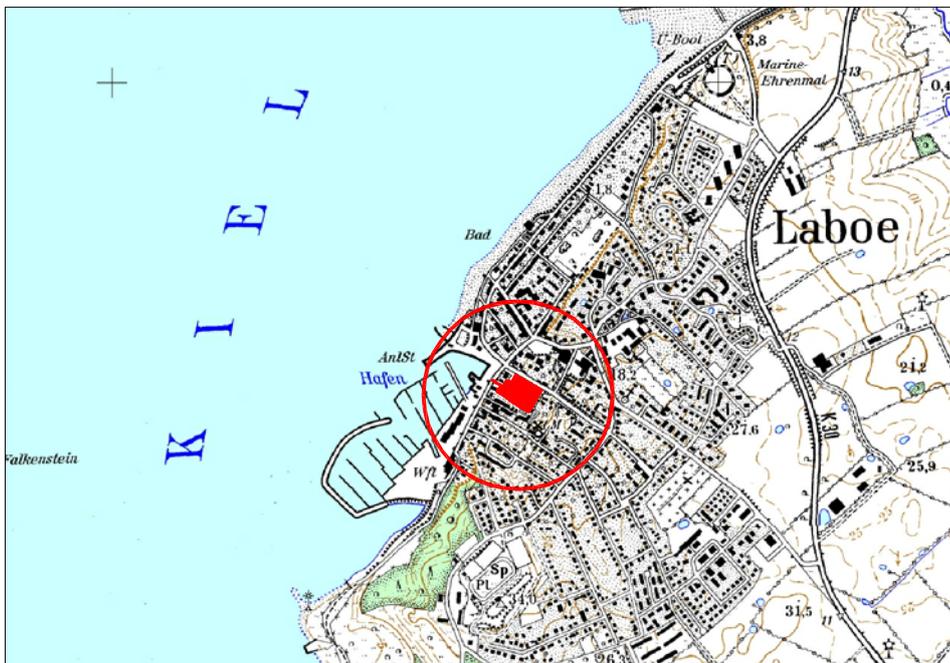


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Laboe



GEMEINDE
Laboe

Vertreten durch das

**Amt Probstei
Knüll 4
24217 Schönberg**

DATUM
24.03.2016

MASSSTAB
1:500

**Satzung der Gemeinde Laboe über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 39**

für das Gebiet "östlich der Hafenstraße, südlich des Steinkampberges
und nördlich der Rosenstraße"

VERFAHRENSSTAND

**Verfahren
nach § 13 a**

Vorentwurf
 § 3 (2) BauGB
 § 4 (2) BauGB
 Satzung



**IPP Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung**

IPP Ingenieurgesellschaft
 Possel u. Partner GmbH & Co. KG
 Rendsburger Landstr. 196-198
 D 24113 Kiel
 Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-kiel.de www.ipp-kiel.com

Satzung der Gemeinde Laboe über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39

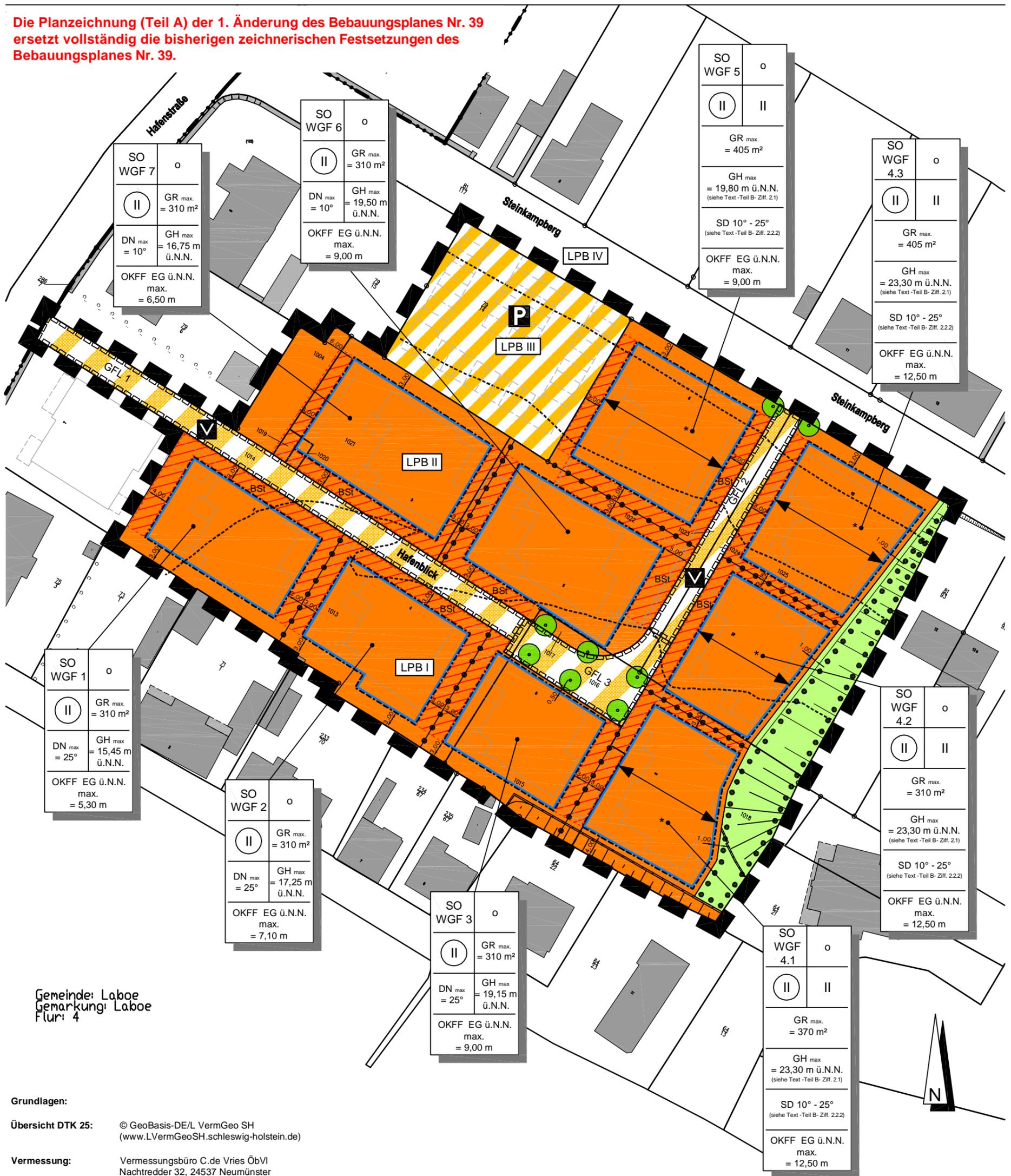
für das Gebiet "östlich der Hafenstraße, südlich des Steinkampberges und nördlich der Rosenstraße"

Aufgrund der §§ 10 und 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) -in der jeweils gültigen Fassung- wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Laboe für das Gebiet "östlich der Hafenstraße, südlich des Steinkampberges und nördlich der Rosenstraße", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktualisierten Fassung von 1990.

Planzeichnung -Teil A-

Die Planzeichnung (Teil A) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ersetzt vollständig die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39.



Gemeinde: Laboe
Gemarkung: Laboe
Flur: 4

Grundlagen:

Übersicht DTK 25:

© GeoBasis-DE/L VermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

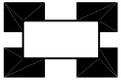
Vermessung:

Vermessungsbüro C.de Vries ÖbVI
Nachtredder 32, 24537 Neumünster



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sondergebiet Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR_{max.}
= 405 m²

Grundfläche GR (als Höchstmaß)

II

Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
max. 2 Vollgeschosse gemäß Systemskizze im Text - Teil B -



Anzahl der Vollgeschosse (Zwingend für Hauptbaukörper)
gemäß Systemskizze im Text - Teil B -

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

GH_{max}
= 15,45 m
ü.N.N.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (in Metern über Normalnull)

GH_{max}
= 23,30 m ü.N.N.
(siehe Text -Teil B- Ziff. 2.1)

Maximal zulässige Gebäudehöhe (in Metern über Normalnull)
mit Verweis auf die Festsetzungen des Text -Teil B-

GH_{max} m ü.N.N.
SD 10° - 25°
(siehe Text -Teil B- Ziff. 2.2.2)
FD

Maximal zulässige Gebäudehöhe maximal (in Metern über Normalnull)
differenziert nach Dachform SD (Satteldach) mit einer Dachneigung
von 10°-25° und FD (Flachdach) gemäß Systemskizze im Text -Teil B-

OKFF EG ü.N.N.
max.
= 12,50 m

Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im
Erdgeschoss (in Metern über Normalnull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

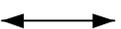
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise



Baugrenze



Firstrichtung

Gebäudegestaltung

DN_{max}
= 25°

Dachneigung, mit einer zulässigen
Dachneigung von maximal 25°

SD 10° - 25°
(siehe Text -Teil B- Ziff. 2.2.2)

Dachneigung des Satteldaches, mit einer zulässigen
Dachneigung von 10° - 25°, mit Verweis auf die
Festsetzung des Text -Teil B-

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(private Erschließungsfläche)

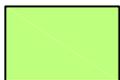


Parkfläche (privat)



Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

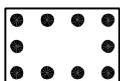
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Anpflanzen: Obstbäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Gemeinde Laboe, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgungsträger (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Lärmpegelbereiche I-V

II. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Flurstücksbezeichnung



Böschung



Neubau



Kennzeichnung für besondere Festsetzungen (siehe Text -Teil B-)

Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

In dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung – Sondergebiet Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr

–

sind zulässig:

- Wohnungen
- Ferienwohnungen, die auch an einen ständig wechselnden Personenkreis vermietet werden

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. **Maß der baulichen Nutzung sowie Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 und 18 Abs. 1 BauNVO)**

2.1.1 **Maximale Gebäudehöhe (GH):**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch die Höhenangabe über N.N. für jede Baufläche (überbaubare Grundstücksfläche) einzeln festgesetzt und wird begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches. Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf durch Dachaufbauten und Gebäudeteile jeglicher Art nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptbaukörper darf durch untergeordnete Bauteile, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung) um maximal 1,00 m überschritten werden. Ausgenommen sind hierbei die Zwischenbaukörper (Verbindungsbaukörper) und Anbauten/Nebengebäudekörper der **Sondergebiete Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr 4.1- 4.3 und 5** (siehe Ziffer 2.1.2), bei denen keine Überschreitung zulässig ist.

2.1.2 **Höhenfestsetzung für die in der Planzeichnung mit [*] gekennzeichneten Bereiche der Flachdächer auf den Zwischenbaukörpern (Verbindungsbaukörper) und der weiteren Anbauten / Nebengebäudekörper (Sondergebiete Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr 4.1- 4.3 und 5):**

-In den **Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr 4.1- 4.3** werden die zwingend als Zwischenbaukörper (Verbindungsbaukörper) zu errichtenden Gebäude bzw. die Oberkante der Flachdächer sowie die

weiteren Anbauten/ Nebenbaukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 22,15 m über N.N. begrenzt.

- In der Baufläche 5 wird das zwingend als Zwischenbaukörper (Verbindungsbaukörper) zu errichtende Gebäude bzw. die Oberkante der Flachdächer sowie die weiteren Anbauten / Nebenbaukörper mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) 18,35 m über N.N. begrenzt.
- Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) der Zwischenbaukörper (Verbindungsbaukörper) sowie die weiteren Anbauten / Nebenbaukörper in den v.g. **Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr 4.1- 4.3 und 5** durch untergeordnete Bauteile, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Anlagen ist nicht zulässig.

2.1.3 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG)

Die maximale Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) wird für die einzelnen Baufenster jeweils durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Eine Unterschreitung des festgesetzten Maßes von maximal 0,50m ist im **Sondergebiet Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr (SO WGF 1- 7)** zulässig.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

2.2.1 Fassade

Als Fassadenmaterial sind Sichtmauerwerk, Putz und vorgehängte hinterlüftete Fassadenoberflächen in nur nicht hochglänzenden Materialien zulässig.

2.2.2 Dachneigungen / Dacheindeckungen

In den **Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr (SO WGF) 4.1 bis 4.3 und fünf (5)**

- Ist als Dachform der Hauptbaukörper (siehe Ziff. 2.3) nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 10°-25° zulässig.
- Ist als Dachform der Zwischenbaukörper (Verbindungsbaukörper) und der weiteren Anbauten / Nebenbaukörper nur ein Flachdach zulässig.

In den **Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr** eins bis drei (**SO WGF 1- 3**) und den **Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr sechs und sieben (SO WGF 6 + 7)** ist ein maximaler Flachdachanteil von 30 % der Grundfläche zulässig.

Bei geneigten Dächern sind als Dacheindeckungsmaterialien nur nicht hoch glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau oder Anthrazit sowie eine extensive Dachbegrünung mit lebenden Pflanzen zulässig.

Bei Flachdächern sind andere nicht hochglänzende

Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Allgemein zulässig sind Photovoltaik- und Solaranlagen.

2.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zu den Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr in den Bauflächen 4.1 – 4.3 und 5

Folgendes Grundkonzept zu der Stellung der Baulichen Anlagen in den Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr der Bauflächen 4.1 – 4.3 und 5 ist zwingend einzuhalten:

Zwei jeweils mit einem Satteldach gedeckte Hauptbaukörper sind durch einen mindestens 3,00 m breiten und maximal 5,0 m breiten Zwischenbaukörper (Verbindungsbaukörper) zu verbinden. Die Lage des Zwischenbaukörpers (Verbindungsbaukörper) zwischen den Hauptbaukörpern ist dabei variabel. (siehe Systemskizze und Ziffern 2.1.1, 2.1.2 und 2.2.2)

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

3.1 In den Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr eins bis fünf (SO WGF 1 – SO WGF 5) und in den Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr sechs und sieben (SO WGF 6 + 7) sind die zulässigen

Grundflächen von Stellplätzen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien bauliche Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die Grundflächen der Tiefgaragen sind baugrenzenübergreifend innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten zulässig.

Die Zufahrten zu den Stellplatzflächen und Nebenanlagen sind auch innerhalb und über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

3.2 Die zulässigen Grundflächen in den Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr (SO WGF) dürfen durch die Grundflächen von Stellplatzflächen mit Ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,80 überschritten werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die den Straßen Steinkampberg und Hafestraße zugewandten Gebäudefronten. Für

Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume 2)
	dB(A)	[db]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

- 1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
- 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Passiver Schallschutz:

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen sind in einem Abstand von bis zu 28 m von der Straße Steinkampberg (gemessen von der Straßenmitte) geschlossen auszuführen. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an der Straße Steinkampberg sind nur auf Straßenabgewandten Seiten im Schutz von Baukörpern zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für die erste und zweite Baureihe am Steinkampberg für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4100 nachzuweisen.

Hinweis:

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 5.1 Für Werbung flach auf der Wand sind Schriftzüge mit Einzelbuchstaben mit einer max. Höhe von 0,50 m zulässig. Produkt- oder Firmenwerbung ist nur in Form von Schildern mit bis zu 0,75 m² Fläche zulässig. Andere Formen und Ausführungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Oberkante der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 5.3 Werbeanlagen dürfen nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht beleuchtet werden.
- 5.4 Schifffahrtszeichen und Werbeanlagen:
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S.3294) weder durch die Ausgestaltung noch durch den Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes Irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- 5.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung in Form eines Schriftzuges und / oder Schriftzeichens an der Außenwand der Gebäude zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- 6.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)
- Die als Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche, sind von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung frei zu halten und flächendeckend zu begrünen.
 - Im Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 3 (GFL 3) sind mindestens 6 kleinkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume begleitend zu pflanzen.
 - Je 4 oberirdische Stellplätze (Besucherstellplätze) ist ein kleinkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - Es ist eine Standortverschiebung der festgesetzten Baumstandorte in einem Radius von bis zu 3 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig. Bei Abgang der Bäume sind diese zu ersetzen.
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Laubbäume entsprechend zu ersetzen.
- 6.2 Müllsammelbehälter und Standorte für Recycling-Behälter sind mindestens auf zwei Seiten einzugrünen.

- 6.3 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind insgesamt drei (3) kleine Fledermaus-Spaltenkästen an den Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis zum Tunnelsystem in den angrenzenden Grundstücksbereichen:

In den angrenzenden Grundstücksbereichen nordöstlich der Straße „Steinkampberg“ ist ein unterirdisches Tunnelsystem vorhanden bzw. teilweise geschlossen oder zurückgebaut. Dieses Tunnelsystem kann in Nahbereichen zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 Auswirkungen hervorrufen oder die Umsetzung des Projektes kann Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude in der angrenzenden Nachbarschaft haben. Diese Problematik ist während der Umsetzung des Projektes und bei den Baumaßnahmen zu beachten.

Systemskizze zu den **Sondergebieten Wohnen und Gewerblicher Fremdenverkehr** **Bauflächen 4.1- 4.3 und 5** (Festsetzungen d. Ziff. 2):

