

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 In allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen
 - Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 In allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Geschossfläche deutlich untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 In allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen sowie als Ferienwohnungen nach Maßgabe der Textziffer 1.2 zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.
- 1.4 In allen festgesetzten Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 5a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten) nicht zulässig.

In den Baufeldern 1 bis 3 der Teilgebiete 5 und 6 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nur als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung in der Geschossfläche deutlich untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 In allen festgesetzten Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.6 In allen festgesetzten Dörflichen Wohngebieten (MDW) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Wohnungen in den nach § 5a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen sowie als Ferienwohnungen nach Maßgabe der Textziffer 1.4 zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.
- 1.7 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung einer Grundfläche als absolutem Wert für das Maß der baulichen Nutzung gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück bzw. für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des Baufeldes.
- 1.8 In den Teilgebieten 1 bis 4 sowie den Baufeldern 1 bis 3 der Teilgebiete 5 und 6 darf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten Terrassen um insgesamt maximal 25 m² erhöht werden.

- 1.9 Im gesamten Plangebiet darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

2) Bauweise und Abstandsflächen

§ 9 (1) 2 und 2a BauGB, § 22 (4) BauNVO

- 2.1 Der Grenzabstand nach Landesbauordnung (LBO) zu der seitlichen, südlichen Grundstücksgrenze darf für die Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche des Baufeldes 5 im Teilgebiet 5 unterschritten werden.
- 2.2 In allen Teilgebieten müssen die gemäß § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) Schleswig - Holstein in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässigen Schwimmbecken, Terrassen und Überdachungen von Freisitzen einen Mindestabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze einhalten.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 In dem Baufenster 1 im Teilgebiet 5 sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.2 In dem Teilgebiet 2 sowie dem Baufenster 1 im Teilgebiet 6 sind maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.3 In den Teilgebieten 1 und 3 sowie den Baufenstern 2 und 3 in den Teilgebieten 5 und 6 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 3.4 In dem Teilgebiet 4 ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 4.1 In allen Teilgebieten darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländehöhe liegen. Als festgelegte Geländehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

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

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

5) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

- 5.1 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Umfeld der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sowie Eingriffe in den Baumstandort sind nicht zulässig.

- 5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen jeder Art unzulässig.

6) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

6.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Grenze von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

6.2 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und hochbaulichen Nebenanlagen ist innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- nicht zulässig.

Entlang der Straße „Zur Steilküste“ ist die Anlage von Grundstückszufahrten innerhalb der festgesetzten Grünfläche zulässig

7) Grünordnerische Festsetzungen

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

7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige, standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen am gleichen Standort vorzunehmen.

7.2 Für die in Aussicht genommenen Grundstücke in den Teilgebieten 3 und 4, für die durch die vorliegende Planung eine erstmalige bauliche Nutzung ermöglicht wird, sind bei einer Bebauung der Grundstücke auf den jeweiligen Grundstücken selbst mindestens zwei hoch- oder halbstämmige Obstbäume in der Qualität 3 x v. 14 - 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung von Flächen jeglicher Art innerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

Die unter den Textziffern 5.2 und 6.2 getroffenen Regelungen sind zu beachten.

7.4 ...

8) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

8.1 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. 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 Schiffführer 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

9) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 86 (1) 1 LBO

9.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind unzulässig.

- 9.2 In allen Teilgebieten sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.
- In den Baufeldern 4 und 5 in den Teilgebieten 5 und 6 sind als Dacheindeckung auch Metalltafeln zulässig.
- Dachsteine oder Metalleindeckungen mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- 9.3 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 9.4 In den Teilgebieten 1 bis 4 darf die Dachneigung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude 30° bis 50° betragen.
- 9.5 In den Teilgebieten 5 und 6 darf die Dachneigung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude 15° bis 45° betragen.
- Für die Baufelder 4 und 5 in den Teilgebieten 5 und 6 darf die Dachneigung bis auf 10° abgesenkt werden.
- 9.6 Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
- 9.7 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
- Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.
- Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 9.8 In allen Teilgebieten sind die Dächer von nicht in den Hauptbaukörper integrierten Garagen sowie von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern als bewachsenes Gründach auszubilden.
- 9.9 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) auf den Hauptgebäuden ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.
- 9.10 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- 9.11 Im gesamten Plangebiet sind folgende Regelungen für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:
- In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht unzulässig.
 - Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.
 - Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und den Bereich bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen.
 - Werbeanlagen haben eine maximal mögliche Höhe von 0,75 m und Größe von 3,00

m² nicht zu überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassaden nicht beeinträchtigen sowie Fassadengliedernde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen.

10) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen x
§ 86 (1) 6 LBO

10.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

- a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
- b) als Grandfläche,
- c) mit Rasengitterbauelementen oder
- d) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

10.2 In den Teilgebieten 1 bis 3 dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten.

Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

10.3 Die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen ist unzulässig.

11) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 86 (1) 5 LBO

11.1 In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Bei Eingriffen in Gehölzbestände sowie bei Gebäudeabbrüchen sind die Vorschriften des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie des § 44 BNatSchG zu beachten.
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 Gemeinde Stein liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.
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