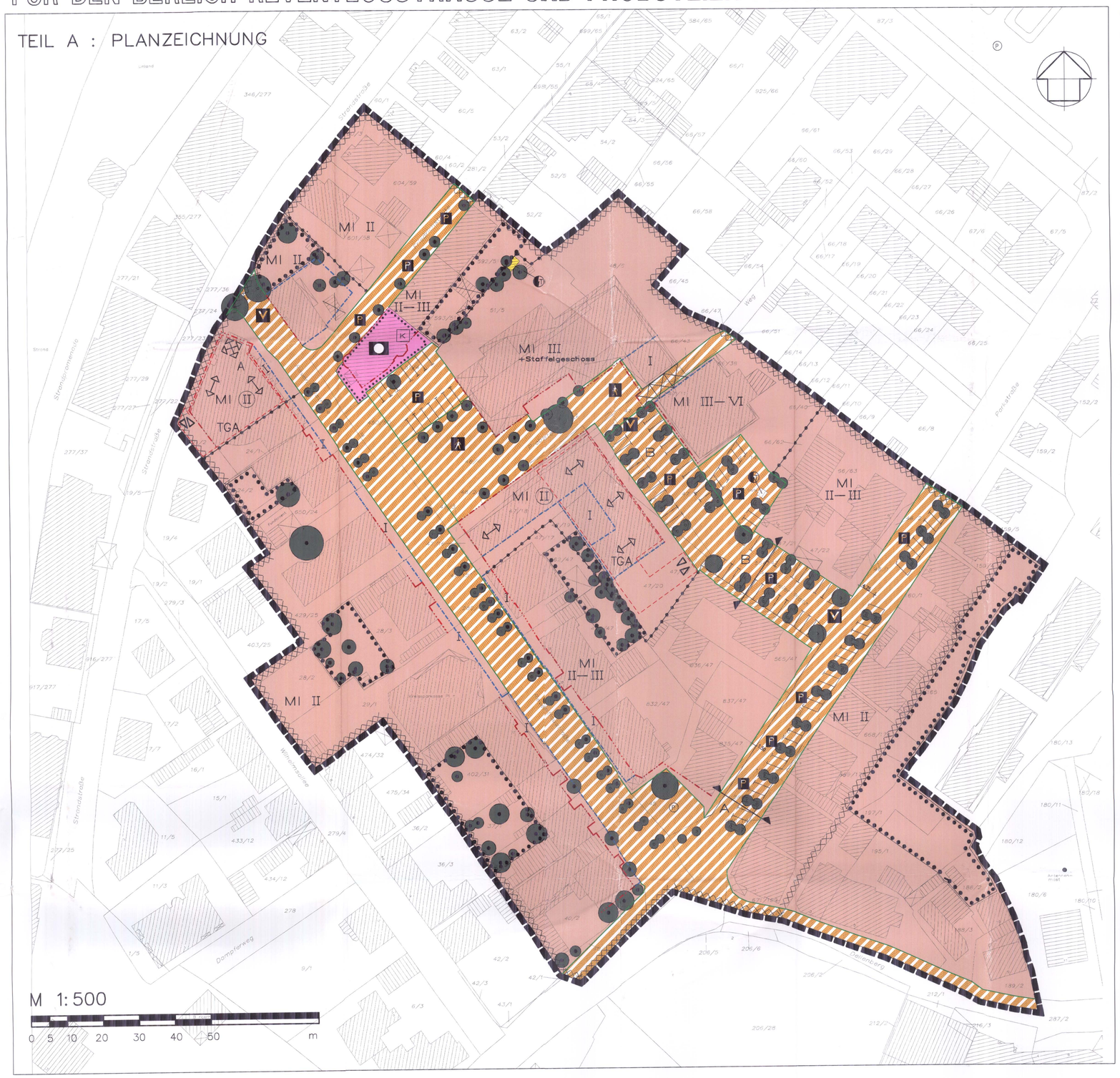
SATZUNG DER GEMEINDE LABOE -KREIS PLÖN- ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.14 "ORTSZENTRUM"

FÜR DEN BEREICH REVENTLOUSTRASSE UND PROBSTEIER PLATZ

TEIL A : PLANZEICHNUNG

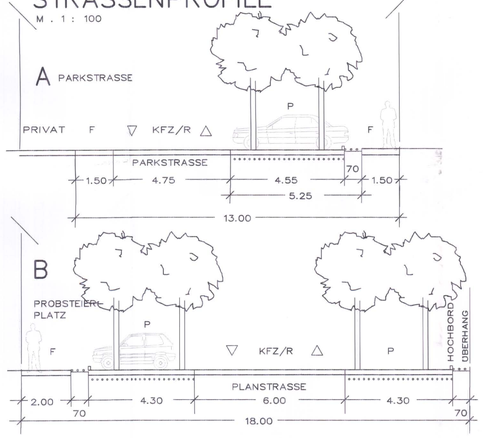


ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR.14	§ 9 Abs.7 BauGB
MI	MISCHGEBIET	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 6 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
II – III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST – UND HÖCHSTMASS	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
	FIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.5 BauNVO
	BAULINIE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF :	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	– ÖFFENTLICHE VERWALTUNG	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG :	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	– VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	– ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
A	– FUSSGÄNGERBEREICH	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN :	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
TGA	– TIEFGARAGE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	– EIN – UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ELEKTRIZITÄT	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	BÄUME ZU PFLANZEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	BÄUME ZU ERHALTEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSER)	§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB
	ARKADEN	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE HAUPTGEBÄUDE	
	VORHANDENE NEBENANLAGEN	
	NEBENANLAGEN, KÜNFTIG FORTFALLEND	
	BAUM KÜNFTIG FORTFALLEND	
11	HAUSNUMMERN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKS-GRENZEN	
24/11	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	GEPLANTE STELLPLÄTZE	
	SCHNITTRICHTUNG STRASSENPROFIL	
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BAUGB)	
K	Kulturdenkmal Rathaus	§ 1 Abs.2 DSchG

STRASSENPROFILE

M . 1 : 100



TEIL B : TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsbeschränkungen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5+7 Nr. 2 BauNVO)

(1) In der Reventloustraße / Probsteier Platz sind Beherbergungsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind das Ferienzentrum Probsteier Platz, Flurstücke 51/5, 48/6, 47/14 und der Beherbergungsbetrieb Flurstück 429/25.

(2) Im gesamten Planungsgebiet unzulässig sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

(3) In allen Mischgebieten sind in den Erdgeschossen nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse und Höhen baulicher Anlagen
(§ 16 Abs.2 Nr.3+4 BauNVO)

(1) Bei II-geschossigen Gebäuden ist die maximale Gebäudehöhe auf 10,0 m über Oberkante mittlerer zugehöriger Verkehrsfläche begrenzt. Ausnahmsweise kann diese Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn auf höchstens ein Drittel der Firstlänge Dachaufsätze in Form von Laternen oder Zwerchgiebeln gebaut werden.

(2) Die Gebäudehöhe im Eckbereich Reventlou- /Strandstraße (Gebäude A) ist abweichend von Abs. 1 mindestens 1,50 m, aber höchstens 2,00 m höher als die Nachbarfirste auszuführen.

3. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15a, b BauGB i.V.m. LNatSchG)

(1) Auf den privaten Stellplätzen ist je angefangene 4 Abstellflächen für KFZ mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen.

(2) Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume (Baumscheiben) im öffentlichen Straßenraum sowie in privaten Stellplatzanlagen muß mindestens 6 qm groß und gegen Überfahren geschützt sein.

II. Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.14 wird festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von
a) Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 WEG),
b) Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 WEG) und
c) Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegen.

III. Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf es zur Erhaltung der städtebaulichen und kulturhistorischen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gestalt sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Errichtung, Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder (an ihrer Stelle) eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 92 LBO)

1. Befestigte Flächen:

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(2) Die Oberfläche der privaten Grundstücksflächen zwischen Gebäudevorderseite und öffentlicher Verkehrsfläche ist im gleichen Material zu befestigen wie die öffentliche Verkehrsfläche.

2. Werbeanlagen:

(1) Werbeanlagen und Warenautomaten sind auf das Erdgeschoß bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zu begrenzen.

(2) Werbeschilder sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Schilder oder Einzelbuchstaben bis zu 0,40 m Höhe zulässig. Hinweisschilder für freiberuflich Tätige sind auf einer Fläche zusammenzufassen.

(3) Je Leistungsträger ist eine Werbefläche von max. 3 qm zulässig, aber insgesamt max.10 % der straßenseitigen Fassadenfläche im Erdgeschoß.

(4) Über die gesamte Gebäudebreite hinweg laufende Werbebänder sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Dächer:

(1) In allen Baugebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zugelassen.

(2) Flachdächer sind auf der straßenabgewandten Seite auf höchstens 10 % der Grundstücksfläche zulässig.

(3) Bei III-geschossigen Gebäuden ist das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden.

4. Außenwände:

(1) Die Außenwandflächen der Gebäude sind entweder durchgehend in Sichtmauerwerk herzustellen oder zu verputzen.

(2) An den straßenseitigen Gebäudeaußenwänden sind Kragplatten, Schutzdächer sowie über die gesamte Gebäudebreite hinwegreichende Markisen unzulässig. Markisen sind nur im Erdgeschoß zulässig und entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.

SATZUNG DER GEMEINDE LABOE -KREIS PLÖN- ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.14 " ORTSZENTRUM "

FÜR DEN BEREICH
REVENTLOUSTRASSE UND PROBSTEIER PLATZ

UBERSICHTSPLAN M . 1 : 25.000

2. AUSFERTIGUNG

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.12.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.04. bis zum 24.04.1997 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 15.10.98 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.02.1997 und am 18.10.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04. bis 27.05.1997 während folgender Besuchszeiten

Montag	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Mittwoch	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis , daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 08.04. bis 24.04.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht .

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2006 geprüft . Das Ergebnis wurde mitgeteilt .

Laboe , den 06.06.2006

– Bürgermeister –

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02. bis 11.03.2002 während folgender Besuchszeiten (siehe 5.) erneut öffentlich ausgelegen .
(Dabei wurde bestimmt , daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis , daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.01. bis 08.02.2002 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

7a. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.7) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.09. bis 06.10.2005 während folgender Besuchszeiten (siehe 5.) erneut öffentlich ausgelegen .
(Dabei wurde bestimmt , daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis , daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können , in der Zeit vom 19.08. bis 05.09.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Laboe , den 06.06.2006

– Bürgermeister –

8. Der katastermäßige Bestand am 07.02.06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt .

Kiel , den 05.04.2006

Schaßstraße 5
24103 Kiel
Tel. 0431/62425
Fax. 0431/62889

– Öffentl . best . Vermessungsing . –

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Laboe , den 06.06.2006

– Bürgermeister –

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Laboe , den 06.06.2006

– Bürgermeister –

11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle , bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 16.06.06 bis 30.06.06 ortsüblich bekanntgemacht worden .
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 01.07.06 in Kraft getreten .

Laboe , den 11.07.2006

– Bürgermeister –

RECHTSGRUNDLAGE :

Aufgrund des § 10 und des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB alte Fassung vor dem 20.07.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14, "Ortszentrum" für den Bereich Reventloustraße und Probsteier Platz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 . 01 . 1990 (BGBL . I S . 132 , geändert durch EVert. vom vom 31 . 08 . 1990 , BGBL . II S . 889 , 1122 , zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22 . 04 . 1993 (BGBl . I S . 466) .

PLANVERFASSER :

BECKER MÜLLER WERNER TENNERT
ARCHITEKTEN
HERDERSTRASSE 2 24116 KIEL
TEL. 0431 / 5 19 66 – 0 FAX 0431 / 5 19 66 – 66

KIEL, DEN 13.12.2005

ARCHITEKT BDA + STADTPLANER SRL