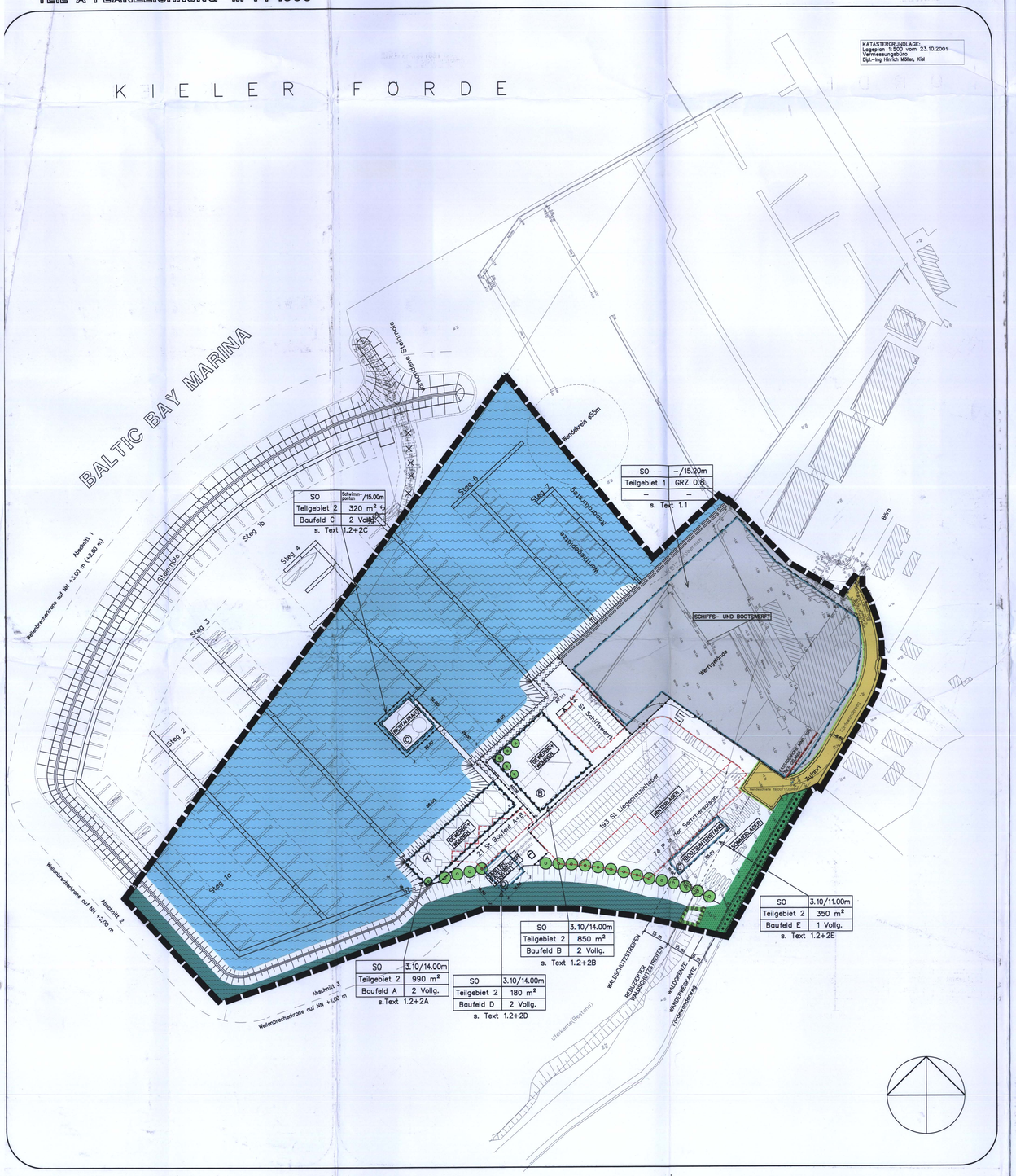
SATZUNG DER GEMEINDE LABOE (KREIS PLÖN) ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 YACHTHAFEN AM FÖRDEWANDERWEG" FÜR DAS GEBIET "SCHIFFSWERFT LABOE WESTLICH DER ZUFAHRT ZUM YACHTHAFEN-SÜDMOLE DES YACHTHAFENS-KIELER FÖRDE-FÖRDEWANDERWEG-BÖRN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBL.I S.2141), geändert durch Gesetz vom 15.Dezember 1997 (BGBL.I S.2902, 2903) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S.47), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Plön vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.35 für das Gebiet: "Sondergebiet für Bootswerft, Wassersport und Fremdenverkehr." bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132),zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

GROSSE DES PLANGEBIETES ca. 7.0 ha

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

1. PLANFESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 (7) BauGB
- SO — SONDERGEBIET FÜR SCHIFFS- UND BOOTSWERFT mit Reparatur- und Ausstellungshalle mit Verwaltungs- und Verkaufsräumen UND WASSERSPORT UND FREMDENVERKEHR mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnungen — § 11 (1) BauNVO
- TEILGEBIET 1 (SCHIFFS- UND BOOTSWERFT) s. TEXT 1.1
- TEILGEBIET 2 (WASSERSPORT UND FREMDENVERKEHR) s.TEXT 1.2
- GRUNDFLÄCHE — § 16 + 17 BauNVO
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — § 9 (1) 1 BauGB
- BAUWEISE — § 9 (1) 2 BauGB

NUTZUNGSSCHABLONE:

Art der baulichen Nutzung	Min.F.Fußbodenhöhe EG/Max.Gebäudehöhe über NN
Teilgebiet	Grundfläche bzw. GRZ der Hauptanlagen
Baufeld	Zahl der Vollgeschosse

- RESTAURANT — BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD — § 9 (1) 9 BauGB
- BAULINIE — § 9 (1) 2 BauGB
- BAUGRENZE — § 9 (1) 2 BauGB
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE — § 9 (1) 11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — § 9 (1) 11 BauGB
- FUSS- UND RADWEG, HAUPTWANDERWEG — § 9 (1) 11 BauGB
- WASSERFLÄCHEN-FÖRDE — § 9 (1) 16 BauGB
- WASSERFLÄCHEN-HAFEN — § 9 (1) 16 BauGB
- VORKEHRUNGEN GEGEN SCHUTZ VOR IMMISSIONEN S. TEXT 5.2 — § 5 (2) 6 BauGB
- FLÄCHEN FÜR WALD — § 9 (1) 18b BauGB
- WALDSCHUTZSTREIFEN 30 m bzw REDUZIERT 15 m S. TEXT 9 — § 32 LWaldG
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN — § 9 (1) 25a BauGB
- GEHRECHT FÜR DIE ALLGEMEINHEIT MIT ZEITLICHEN EINSCHRÄNKUNGEN, SIEHE TEXT 10 — § 9 (1) 21 BauGB
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN ENTWÄSSERUNGSVERBAND ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 (1) 21 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE S. TEXT 7 — § 9 (1)4+22 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND — § 9 (1) 10 BauGB
- A — STANDPLATZ FÜR ABFALLSAMMELBEHÄLTER — § 9 (1) 22 BauGB
- P — OFFENTLICHE PARKPLÄTZE IN DER SOMMERSAISON S. TEXT 8 — § 9 (1) 4 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 (5) BauNVO
- STEINMOLEN
- BOSCHUNG

2. NACHRICHTLICH

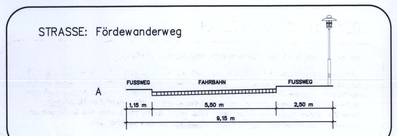
- GESCHÜTZTES BIOTOP (STEILUFER) — § 15 LNatSchG

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE
- 98/3 — FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENES GEBÄUDE
- GEPLANTES GEBÄUDE
- A — BAUFELDBEZEICHNUNG
- ABBRUCH MÖLE
- GEPLANTE STEGANLAGEN
- 28 — HÖHENLINIEN
- SCHACHTDECKEL
- GULLY
- ZAUN
- HECKE
- BOSCHUNG, BESTAND
- STELLPLATZE

REGELPROFILE M. 1:100

STRASSE: Fördewanderweg



TEIL B TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sondergebiet Schiffs- und Bootswerft, Wassersport und Fremdenverkehr, Teilgebiet 1 Schiffs- und Bootswerft.
Im Teilgebiet 1 sind nur folgende Nutzungen zulässig:
Arbeits- und Betriebsgebäude und Freiflächen der Schiffs- und Bootswerft, einschließlich: Verkaufs- und Ausstellungsräumen, zulässig bis zu einer Nutzfläche bis 1000 m²,
Büro- und Verwaltungsräumen der Werft und des Sportbootthafens zulässig bis zu einer Grundfläche von 1200 m², Betriebswohnungen zulässig bis zu einer Grundfläche von 100 m² und Mannschaftsunterkünfte zulässig bis zu einer Grundfläche von insgesamt 250 m².

1.2 Sondergebiet Schiffs- und Bootswerft, Wassersport und Fremdenverkehr, Teilgebiet 2 Wassersport und Fremdenverkehr:
Im Teilgebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Technische Einrichtungen ausschließlich zum Betrieb des Sportbootthafens, Bootslagerplätze, Segelsport- bzw. hafenbezogene Wohnungen und Wohngebäude, Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 400 qm, Gaststätten und Dienstleister. Die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen wird pro Baufeld näher geregelt.

2. BESONDERE ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.A Zulässig sind im Baufeld 2A:
Im EG Räume für Handel, Dienstleistung und Gastronomie.
Im OG nur Wohnungen mit Schlafräumen zur wasserabgewandten Seite.

2.B Zulässig sind im Baufeld 2B:
Im EG Räume für Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Hafenmeister und Sanitär.
Im OG nur Wohnungen mit Schlafräumen zu wasserabgewandten Seite.

2.C Zulässig sind im Baufeld 2C:
Im EG und OG Räume für Restaurant, Hafenmeister und Sanitär.

2.D Zulässig sind im Baufeld 2D:
Im EG und OG nur Räume für Hafenmeister, Club, Freizeit und Sanitär.

2.E Das Gebäude ist nur zulässig als Unterstand für Boote.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG IM TEILGEBIET 1 + 2
Die Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl) durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist im Teilgebiet 1 bis zu einer GRZ 1,0 zulässig. Im Teilgebiet 2 sind die zulässigen Grundflächen GR für Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen in m² festgesetzt. Die sich aus der Summe der zulässigen Grundflächen für Hauptanlagen ergebende GRZ im gesamten Teilgebiet 2 kann durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

4. ABSTANDSFLÄCHEN
Im Sondergebiet Schiffs- und Bootswerft, Wassersport und Fremdenverkehr, Teilgebiet 1 Schiffs- und Bootswerft beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0.25 H mindestens 3 m, nach § 6 (8) LBO sind gegebenenfalls weitere Abstände einzuhalten.

5. IMMISSIONSSCHUTZ
Festsetzungen gem. § 9 (1) 24 BauGB
Zum Schutz der Wohnungen im Baufeld A+B vor den gebietstypischen Lärmbelästigungen sind an den betroffenen Hausseiten bei Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen.

6. RETTUNGSGASSE IM UFERBEREICH
Im Bereich unmittelbar oberhalb der Uferböschungen ist eine Rettungsgasse von 4 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten, außer im Baufeld A und D.

7. STELLPLATZE
Die Stellplätze im Teilgebiet 2 sind gemäß § 14 (1) BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8. PARKPLATZE IN DER SOMMERSAISON
In der Sommersaison vom 16.04. bis 30.09. wird ein Teil der Winterlagerfläche der Öffentlichkeit für 74 Parkplätze zur Verfügung gestellt.

9. WALDSCHUTZSTREIFEN
Innerhalb des Waldschutzstreifens ist das Lagern von Booten nur ohne zusätzliche bauliche Anlagen (z.B. Zelte) zulässig.

10. GEHRECHT AM UFER DES WERKGELÄNDES
Gehrecht für die Allgemeinheit von mindestens 2,50m Breite.
Die Werft ist berechtigt, diesen öffentlichen Fußweg aufgrund betrieblicher Abläufe (z.B. Slipmaßnahme) zu sperren.

11. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

11.1 Baumpflanzungen
Baumpflanzungen sind als Straßenbäume heimischer, standortgerechter Arten zu pflanzen und zu unterhalten. Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4xv., STU. mind. 18/20cm
Geeignete Arten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

11.2 Gehölzpflanzungen
In den Randbereichen der Parkplatz- und Lagerflächen, im Übergang zu den Waldflächen des Steilufers sowie um Freizeitflächen sind Gehölze (Bäume und Großsträucher) sowie Strauchpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen und zu unterhalten. Pflanzqualität: HST./STB., mind. 3xv., Str. 2xv.
Geeignete Arten: Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silber-Weide), Salix caprea (Sal-Weide)
Corylus avellana (Hasel), Crateagus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Ohr-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Sambucus nigra (Holunder)

11.3 Wegeflächen
Fußläufige Erschließungswege, Flächen der Spiel- und Freizeitflächen sind in wasserdurchlässigem, großfugigem Material oder in wassergebundener Decke zu befestigen. Das restliche, anfallende Oberflächenwasser ist seitlich in die Grünflächen abzuleiten.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages

TEXT NACHRICHTLICH

Auflagen nach § 34 Abs.4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG):

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen Spiegelungen oder andere irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.04.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.12.2002 bis einschl. 23.12.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.02.2003 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert .

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.01.2003 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.02.03/ 08.04.03 bis einschl. 26.03.03/ 5.03 während folgender Zeiten montags bis freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, montags bis mittwochs von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und donnerstags von 15.00 Uhr bis 17.30 Uhr nach 3 Abs.§2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 10.02.03/21.03.03 bis einschl. 25.02.03/ 07.04.03 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Laboe, den 19.01.06 (Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17.11.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 17.11.2005 (Siegel) öffentl.best.Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.06 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. 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 15.07.03/25.06.04 bis 29.07.03/28.07.04 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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 27.06.03/09.06.04 bis 14.07.03/24.06.04 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.11.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu (einfachen) Beschluss gebilligt.

Laboe, den 19.01.06 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wird hiermit ausgefertigt und zur Bekanntmachung.

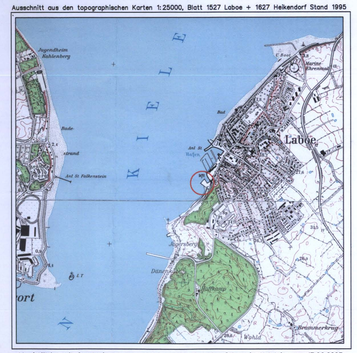
Laboe, den 19.01.06 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 am 06.02.2006 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 06.02.06 in Kraft getreten.

Laboe, den 30.03.06 (Siegel) Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25000

Ausschnitt aus den topographischen Karten 1:25000, Blatt 1527 Laboe + 1627 Heikendorf Stand 1995



Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein vom 17.06.2003
Geschäftszeichen: 1-562.6 S 236/03

Dipl.-Ing. Horst Göttsch
Dipl.-Ing. Carlos Göttsch
freiberufliche Architekten
Hofestraße 21
24226 HEIKENDORF/KIEL
Telefon 0431 / 24873-0
Telefax 0431 / 24873-33

GEMEINDE LABOE (KREIS PLÖN)
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr.35
YACHTHAFEN AM FORDEWANDERWEG

VORHABENTRÄGER:
SCHIFFSWERFT LABOE

540-BPlan-Beschluss

10.11.2005 MW