SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35A DER GEMEINDE LABOE

FÜR DAS GEBIET NORDÖSTLICH DES BESTEHENDEN YACHTHAFENS BALTIC BAY

GRUNDLAGEN + VERFAHRENSVERMERKE

Satzung der Gemeinde Laboe über den Bebauungsplan Nr. 35A für das Gebiet nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Auf folgender rechtlicher Grundlage:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung 22.01.2009 (GVOBl. 2009,6) zuletzt geändert am 16.01.2019, (GVOBl. S. 30),

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

wird durch Beschluss durch die Gemeindevertretung vom 02.10.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35A nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Laboe, Flur 4, der Gemeinde Laboe. Es umfasst Teile folgender Flurstücke: 29/24 und 998.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 12.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am 05.04.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in öffentlicher Auslegung in der Zeit vom 12.04. bis 23.04.2019 durchgeführt. Zusätzlich konnten im Auslegungszeitraum alle Unterlagen im Internet unter www.amt-probstei.de eingesehen werden.

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 31.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 04.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2019 bis 31.07.2019 während der Dienstzeiten des Amtes Probstei 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, am 21.06.2019 im Probsteier Herold ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Laboe, den 22. NOV. 2019 Siegelabdruck Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 25.10.2019 H. Möller, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.10.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.10.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Laboe, den 22. NOV. 2019 Siegelabdruck Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung zu machen.

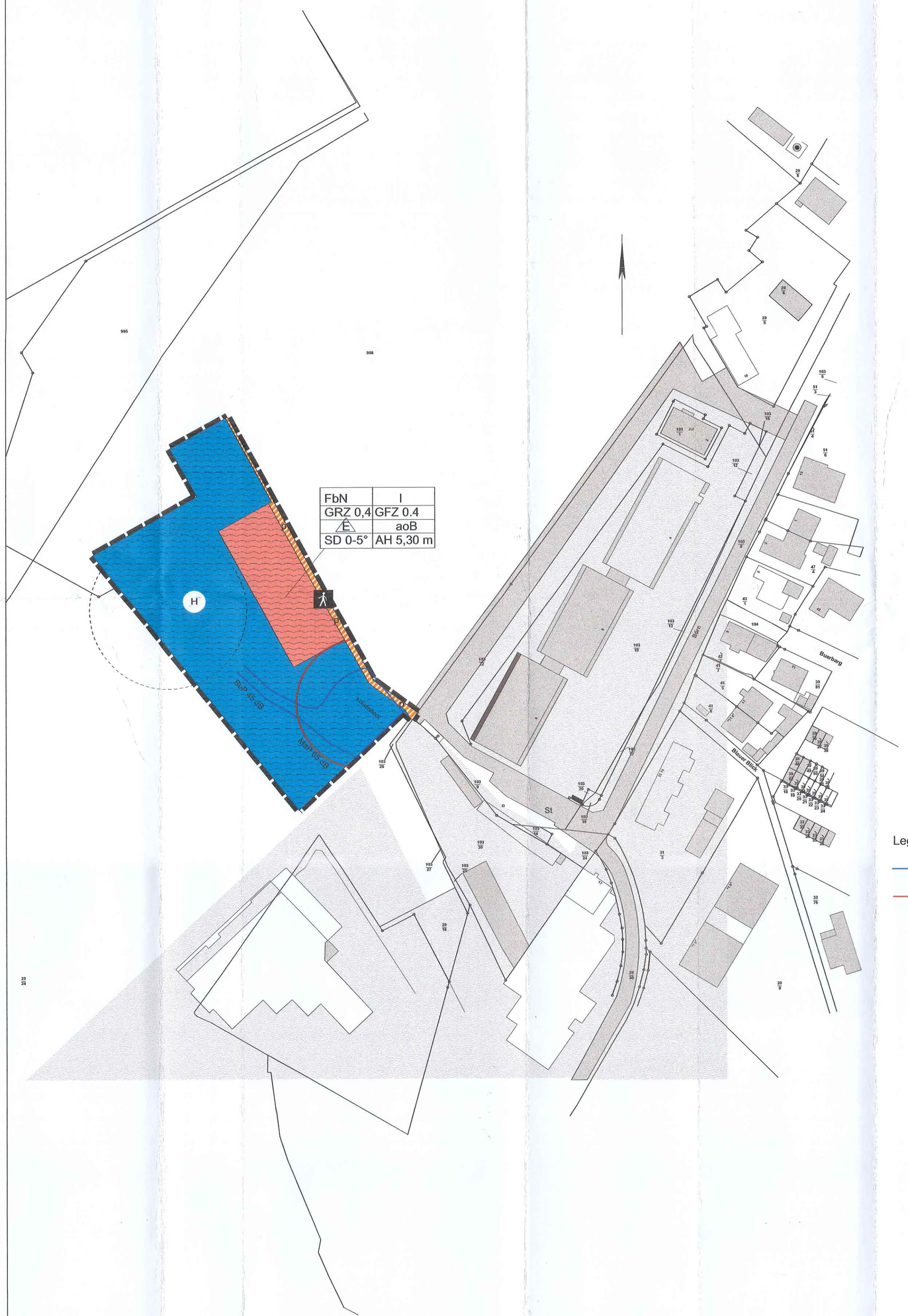
Laboe, den 22. NOV. 2019 Siegelabdruck Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht 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 30.11.2019 in Kraft getreten.

Laboe, den 6. DEZ. 2019 Siegelabdruck Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



LEGENDE ZU TEIL A

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 9 BauGB)

H — Wasserfläche - Hafen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

FbN — Flächen besonderer Nutzungszwecke (FbN) - hier Hafen mit schwimmenden Ferienhäuser (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern als Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 3 und § 18 BauNVO)

AH — Attikahöhe bzw. Umwehrungshöhe als Höchstmaß des Gebäudes in Meter gemessen vom Wasserspiegel

BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN
(§§ 22-23 BauNVO)

aoB — Abweichende, offene Bauweise (s. Text (Teil B)) (§ 22 BauNVO)

E — Bauweise: - E: Nur Einzelhäuser (§ 22 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Besondere Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

p — Privater Steg in der südlichen Steghälfte

Beurteilungspegel 45 dB

Maximal Lärmpegel 65 dB

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

23/3 Flurstücksbezeichnung

Legende

Beurteilungspegel 45 dB

Maximalpegel 65 dB

Maßstab: 1:1000

0m 25m 50m 75m 100m

TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 35A der Laboe

1 ARTEN DER NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

1.1 WASSERFLÄCHE - HAFEN (§ 9 (1) 16 BauGB)
Hafen mit Liegeplätzen für Boote

1.2 FLÄCHEN BESONDERER NUTZUNGSZWECKE (FbN) (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
Hier: Hafen mit schwimmenden Ferienhäusern. Zulässig sind schwimmende Häuser, die ausschließlich Ferienwohnungen beinhalten, und Liegeplätze für Boote. Dauerwohnungen sind unzulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9) (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Bereich der Fläche besonderer Nutzung (FbN) sind GRZ und GFZ (§ 16 (1) BauNVO) und die max. Höhe (§ 16 (1) BauNVO) der baulichen Anlagen auf die in der Planzeichnung angegebenen Werte begrenzt.

3 BAUWEISE UND ABSTANDFLÄCHEN
3.1 Im Plangebiet ist nur abweichende, offene Bauweise zulässig. Der Baukörperbreite eines Vollgeschosses auf den Stegseite und der gegenüberliegenden Seite darf dabei max. 6 m messen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
3.2 Die Abständflächen dürfen auf 2,50 m reduziert werden (§ 6 (5) Satz 3 LBO, § 84 (7) LBO).

4 AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN

4.1 Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (§14 (1) Satz 3 BauNVO).

4.2 Stellplätze sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (§12 (6) BauNVO).

5 FESTSETZUNGEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Im Plangebiet sind Einzel-Feststofffeuerstätten unzulässig.

5.2 Auf den Stegen und als Außenbeleuchtung der schwimmenden Ferienhäuser ist nur die nach DIN EN 13201 erforderliche Beleuchtung zulässig. Die Beleuchtung muss nach untergerichtet sein. Es sind nur warmweiße LED-Lampen zulässig.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB, i.V.m. § 84 (1) LBO und § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Dächer
6.1.1 Die Dächer im Teilgebiet FbN sind als Flachdächer mit bis maximal 5° Neigung auszuführen.
6.1.2 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer als Terrassen auszuführen oder zu begrünen.
6.1.3 Solaranlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

6.2 Fassaden / Nebenanlagen / Sichtschutzwände
6.2.1 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind wie folgt zu gestalten: Fenster- und Türrahmen und -flügel sowie Blechrahmen und Attaikableche: weiß. Fassadenflächen: Holzverkleidung farblich nicht behandelt.
6.2.2 Die Fenster der Gebäude sind zu entspiegeln (Reflexionsgrad < 10%). Übereckverglasungen sind mind. auf einer Seite mit fest installierten Lamellen oder außenseitigen dunklen, horizontalen Linien von mind. 5 mm Breite in max. 50 mm Abstand zu versehen.
6.2.3 Sichtschutzwände sind in den Farben und Materialien des Hauptbaukörpers zu gestalten. Sie sind nur auf der dem Steg abgewandten Seite zulässig. Sichtschutzwände sind mit dem Hauptbaukörper zu verbinden und dürfen maximal 3 m lang sein.

6.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen
6.3.1 Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,60 m hoch und nicht mehr als 1,00 m breit sein. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und von transparenten Leuchtschildern.
6.3.2 Von der Wasserstraße aus dürfen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natrium-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Unzulässig sind auf die Wasserfläche, in die Umgebung bzw. in den Himmel gerichtete Beleuchtungen, von außen an die Gebäudefassade gerichtete Strahler, ferner mit Ausnahme der für die Schifffahrt erforderlichen Lichtzeichen, jegliche blinkende oder flackernde Beleuchtung sowie beleuchtete Flächen und Werbeträger (siehe auch: Nachrichtliche Hinweise).

6.4 Einfriedungen
6.4.1 Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen die Teilung des Haupterschließungssteges in öffentlichen und privaten Bereich.

6.5 Standorte für Abfallbehälter
Standorte für Abfallbehälter - soweit nicht in Gebäuden oder uneinsehbar eingehaust oder verkleidet - sind durch Laubgehölze und/oder undurchsichtige Zäune mindestens bis zur Höhe der Behälter einzufassen.

7 AUFHEBUNG VON FESTSETZUNGEN
Festsetzungen früher aufgestellter Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Plan sind aufgehoben.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Hinweise zum Landeswassergesetz
Gemäß Landeswassergesetz besteht für die Nutzung der Deiche und für Anlagen an der Küste eine Genehmigungspflicht. Im Rahmen der Genehmigung werden u.a. geprüft: Art der Nutzung, Höhenlage der Nutzungseinheiten, bauliche Ausbildung, Rettungswege und Alarmierungseinrichtungen. Weitere Hinweise s. Begründung. Alle Fläche außendeichs liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Hinweise zur Sicherheit der Schiffahrt
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23.5.2007 weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende noch indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen unterliegen der fachlichen Stellungnahme der für Umsetzung des Bundeswasserstraßengestzes zuständigen Behörde, z.Z. das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck.

Hinweise zu Erd- und Hafenarbeiten
Vor Erdarbeiten an Land und im Hafenbecken ist der Boden auf chemische Belastungen und Kampfmittel untersuchen zu lassen. Kampfmittelfunde sind dem Kampfmittelräumdienst der Kriminalpolizei Kiel anzuzeigen, auffällige Bodenverfärbung und archäologische Funde dem Archäologischen Landesamt in Schleswig. Der Hafenschlick ist durch Antifoulings belastet.

Hinweise zu Bodendenkmalen
Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Funde sind dem archäologischen Landesamt anzuzeigen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert. Weitere Hinweise enthält die Begründung des Bebauungsplans.

GEMEINDE LABOE

BEBAUUNGSPLAN NR. 35A - RECHTSPLAN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35A
für das Gebiet nordöstlich des bestehenden Yachthafens Baltic Bay

SATZUNGSFASSUNG **Planstand: 07.05.2019**

PLANFERTIGUNG: PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH - LÜBECK