SATZUNG DER GEMEINDE STEIN, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A FÜR DAS GEBIET "UFERKOPPEL 10, HAUS DES KURGASTES"

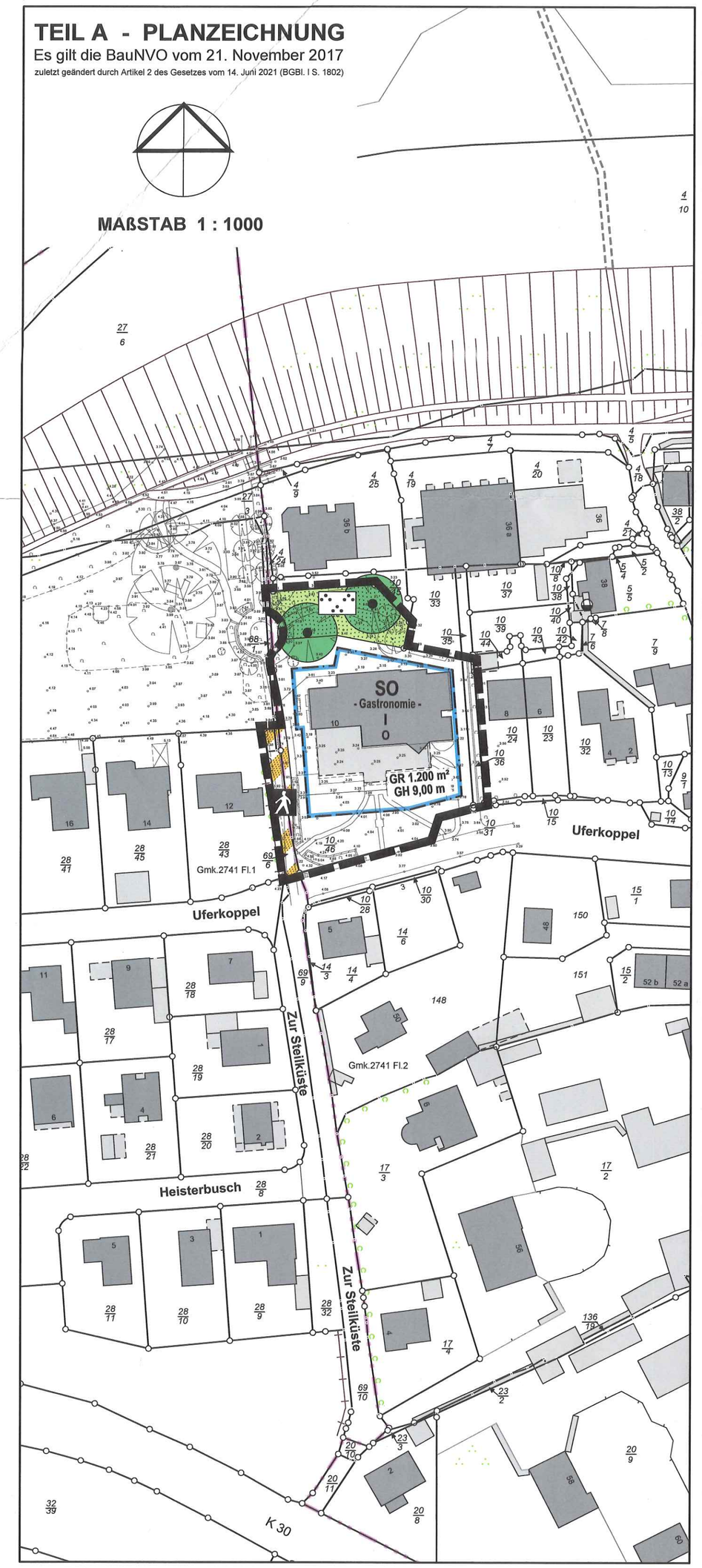
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein vom 29. März 2023 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebaungsplanes Nr. 2A für das Gebiet "Uferkoppel 10, Haus des Kurgastes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

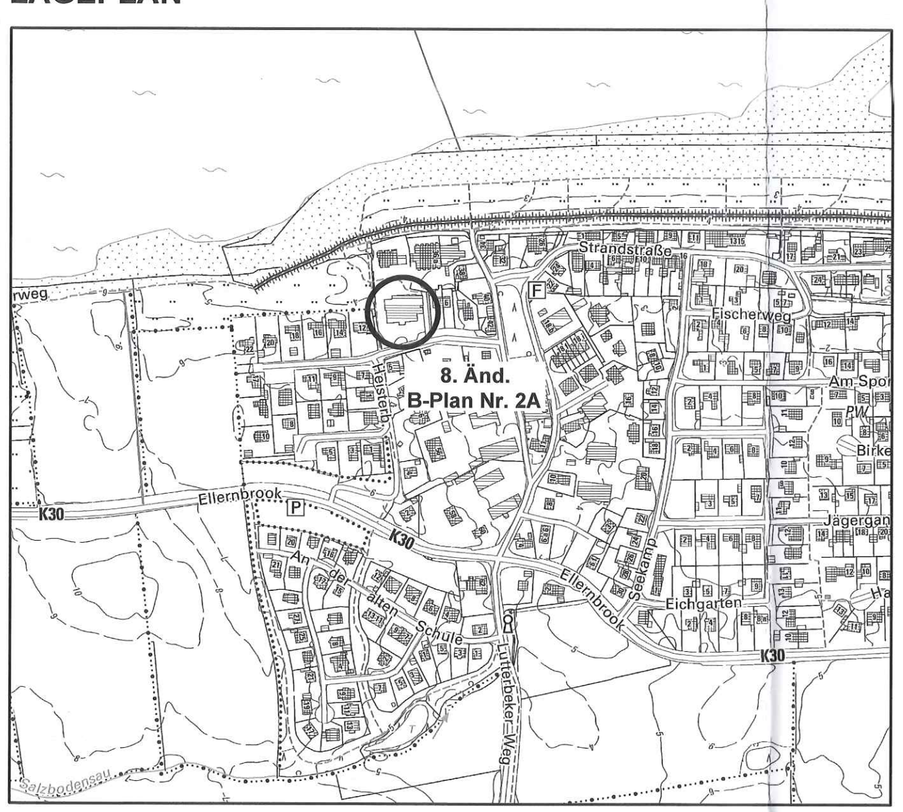
MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
SO - Gastronomie -	SONSTIGES SONDERGEBIET, MIT DER ZWECKBESTIMMUNG - GASTRONOMIE -	§ 11 BauNVO
GR 1.200 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FUSSGÄNGERBEREICH	
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - PARKANLAGE -	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
48	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
10/46	FLURSTÜCKSNUMMER	
331	HÖHENPUNKT ÜBER NHN	

LAGEPLAN



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1, 4 - 6 + 9 BauGB

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung -Gastronomie- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Restaurants. Zulässig sind nur

a) Schank- und Speisewirtschaften,

b) der Hauptnutzung zugeordnete Räume für Veranstaltungen und Tagungsräume,

c) die erforderlichen Funktionsräume (z.B. Küchen, Sanitäreinrichtungen, Lagerräume) und Räume für die Verwaltung und Unterhaltung des Restaurants,

d) der Hauptnutzung dienende oder diese ergänzende Außenanlagen wie z.B. Außenterrassen, Freisitzfläche und mobile oder temporäre Verkaufseinrichtungen sowie

e) Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Vergnügungsstätten, Beherbergungsbetriebe und Wohnnutzungen aller Art sind innerhalb des gesamten Plangebietes unzulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die maximal zulässige Versiegelung zugunsten von Außenanlagen nach Maßgabe der Textziffer 1.1.d) bis auf 2.000 m² erhöht werden.

Hochbauliche Anlagen im Außenbereich in Form von mobilen oder temporären Verkaufseinrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.3 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Summe der baulichen Anlagen in dem vorgegebenen Baufeld.

2) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (4) und § 18 BauNVO

2.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude eine maximale Höhe von 3,50 m über NHN (Normal-Höhen-Null) nicht überschreiten.

2.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

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

3.1 Alle in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten, ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 an diesem Standort zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

4) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

4.1 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 Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irrführen 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.

HINWEISE

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich 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 unverändertem 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.

2. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

3. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Stein vom 28. März 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Probsteier Herold am 11. November 2022 erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www.amt-probstei.de zusätzlich ins Internet eingestellt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 06. Oktober 2022 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom 21. November 2022 bis einschließlich 23. Dezember 2022 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11. November 2022 durch Abdruck im Probsteier Herold ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-probstei.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. November 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stein, den 29.06.2023 — GEMEINDE STEIN 1 KREIS PLÖN — Bürgermeister

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

Oldenburg in Holstein, den 24.05.2023 — ÖffentlBestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Timo Alexander Siegel — Öffentl. best. Verm. -Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. März 2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29. März 2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stein, den 29.06.2023 — GEMEINDE STEIN 1 KREIS PLÖN Siegel — Bürgermeister

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

Stein, den 29.06.2023 — GEMEINDE STEIN 1 KREIS PLÖN Siegel — Bürgermeister

11. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.07.2023 durch Abdruck im Probsteier Herold 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, Entschädigungsansprüchen 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 08.07.2023 in Kraft getreten.

Stein, den 10.07.2023 — GEMEINDE STEIN 1 KREIS PLÖN Siegel — Bürgermeister

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE STEIN

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de