

BEBAUUNGSPLAN 32.01.04**- Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top -****TEIL B - Text** (Auszug aus dem Planoriginal)**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Sondergebiet „Kurgebiet“**

Das Sondergebiet „Kurgebiet“ dient der Dienstleistung am Gast, der Lübeck-Travemünde zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturerlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie aus sonstigen touristischen Gründen besucht, sowie in einem untergeordneten Maße dem Dauerwohnen.

1.2 Sondergebiet „Kurgebiet“

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ - jedoch mit Ausnahme des mit „(GA 1)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen - sind allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Konferenz-, Messe- und Tagungsstätten, Einrichtungen zur Fort- und Weiterbildung
- kulturelle Einrichtungen wie z.B. Theater
- Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus
- Betriebe und Räume für freie Berufe des Kur- und Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen / Kliniken, Sanatorien, gesundheitsorientiertes Krafttraining, Physiotherapeuten, Gesundheitszentren, Kur(mittel)häuser, Reha- und Vorsorgeeinrichtungen u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im dritten bis vierunddreißigsten Vollgeschoss des mit „(WO)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen auch Wohnungen allgemein zulässig.

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind in dem bezogen auf die Verkehrsfläche „Strandpromenade“ ersten Geschoss der mit „(EH 1)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen und im zweiten Geschoss der mit „(EH 2)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig. Ausnahmsweise können im ersten und im zweiten Vollgeschoss weitere Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der mit „(EH 1)“ und „(EH 2)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern der Anteil der durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Geschossfläche im Verhältnis zur Gesamtgeschossfläche insgesamt untergeordnet bleibt.

In dem mit „(GA 1)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Stellplätze, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 **Sondergebiet „Kurgebiet“**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ - jedoch mit Ausnahme des mit „(GA 2)“ bezeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksflächen - sind allgemein zulässig:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Konferenz- und Tagungsstätten
- Schwimmbäder, Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im ersten Vollgeschoss der mit „(EH 3)“ bezeichneten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen auch zur Versorgung des Kurgebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² je Betrieb allgemein zulässig.

In den übrigen Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Läden unzulässig.

In dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Teil der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und Garagengeschosse und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen zur Versorgung, Anlieferung sowie zur Entsorgung des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.4 **Sondergebiet „Kurgebiet“**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind allgemein zulässig:

- dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen)
- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Wellness- und Kureinrichtungen einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Kurbetriebs und des Tourismus
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten u. dgl.
- Tiefgaragen und Garagengeschosse

Neben den vorstehend genannten Nutzungen sind im ersten Vollgeschoss auch zur Versorgung des Kurggebietes sowie der Deckung touristischer Bedarfe dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² je Betrieb allgemein zulässig. In den übrigen Geschossen sind Läden unzulässig.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.5 Sondergebiet „Kurggebiet“

Im Sondergebiet „Kurggebiet“ sind nur Läden mit den folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Uhren und Schmuck
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

Ausnahmsweise sind auch Läden mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig, sofern sie eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten:

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² ausnahmsweise auch zulässig als untergeordnete Teilsortimente eines größeren Ladens von bis zu 400 m² Verkaufsfläche.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.6 Sondergebiet „Kurggebiet“

Aufbauten für Technische Anlagen sind in den Teilen des Sondergebiets „Kurggebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ nur innerhalb der mit „(TA)“ bezeichneten Flächen zulässig.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.7 Sondergebiet „Hafen“

Im Sondergebiet „Hafen“ sind Nutzungen zum Zwecke des Hafen- und Sportbootbetriebes, der Seebädertouristik und diesen Zwecken dienende Nutzungen zulässig.

Hierzu zählen insbesondere:

- Schank- und Speisewirtschaften einschl. Außenbereichen
- Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe des Tourismus

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.8 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0, in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Ausnahmsweise kann in den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (Höhe der Attika) durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten) um bis zu 1,5 m und durch Aufbauten für Technische Anlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Rückkühler etc.) um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Ausschluss von Staffelgeschossen

Soweit der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festsetzt, sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet „Kurgebiet“ wird die abweichende Bauweise „a“ wie folgt festgesetzt: Gebäude und bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie Gebäude ausgehen, sind im ersten Vollgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Oberhalb des ersten Vollgeschosses darf ohne Grenzabstand an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Abweichende Abstandsflächen

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ ist für die mit „(a1)“ bezeichneten Gebäudeseiten eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf ein Maß von 0,18 H zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet und in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Dächer auf bis zu 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. In Bereichen, in denen ein städtebaulicher Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt ist, gilt dies nur, sofern dadurch die städtebaulichen Erhaltungsziele nicht beeinträchtigt werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.4 **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen die Baugrenzen, jedoch mit Ausnahme der Baugrenzen in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Baufeld sowie mit Ausnahme der unmittelbar an die festgesetzten Geh- und Fahrrechte „GF 1“ und „GF 2“ angrenzenden Baugrenzen, durch Außenwände ausnahmsweise um bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3.5 **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen die Baugrenzen allseitig durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen durch die Außenwände allseitig um bis zu 0,5 m und durch Vorbauten und Dächer ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern hierdurch das mit der Bezeichnung „GFL 4“ gesicherte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht beeinträchtigt wird.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)**

- 4.1 Offene Stellplätze, oberirdische Garagen/ Carports, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 5.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54, 628, 599/20, 598/20, der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe), der Stadtwerke Lübeck, der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten.
- 5.2 Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 zu belasten.
- 5.3 Die mit „GFL 3“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten.
- 5.4 Die mit „GFL 4“, „GFL 5“, „GFL 6“, „GFL 7“, bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten.
- 5.5 Die mit „GFL 8“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) zu belasten. Die Trasse ist in der angegebenen Breite von 2,0 m weder zu bebauen noch mit Gehölzen oder Bäumen zu bepflanzen. Darüber hinaus sind alle Einwirkungen zu unterlassen, die den Bestand der Leitungen gefährden.
- 5.6 Die mit „GF 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe) zu belasten.

- 5.7 Die mit „GF 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Eigentümer der Flurstücke 647, 20/36, 20/79, 646, 20/32, 645, 640, 20/54, 628 und der Hansestadt Lübeck (Kurbetriebe) zu belasten.
- 5.8 Die mit „G 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5.9 Die mit „G 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 20/54 und 628 zu belasten.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ und im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich II): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.2 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich III): Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen in Krankeneinrichtungen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis C) erreicht wird; die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Aufenthaltsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.3 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ ist bei Übernachtungsräumen der hygienische Luftwechsel durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.4 Im Sondergebiet „Hafen“ und für die Gemeinbedarfsfläche gelten folgende besondere Anforderungen zum baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereich IV): Die Außenbauteile von Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB erreicht wird; die Außenbauteile in Büroräumen und ähnlichen Räumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB erreicht wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.5 Von den Festsetzungen 6.1 bis 6.4 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Höhenlage baulicher Anlagen

In den Baugebieten muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen bei gewerblicher Nutzung mindestens 3,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen und von zum dauerhaften Aufenthalt bestimmten Räumen in Wohngebäuden, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen. Räume zur Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen, sofern sie nicht mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) gelegen sind, über eine ausreichende Sicherung gegen das Eindringen von Hochwasser verfügen.

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

- 8.1 Die zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume an der Straße „Am Leuchtenfeld“, sowie Einzelbäume, Baumgruppen und flächige Gehölze in den festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Sollten im Bereich der Leitungstrassen durch unverzichtbare Leitungsarbeiten o.ä. Bäume entfallen, sind diese möglichst ortsnah zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- 8.2 Im Bereich der Stellplatzanlage in dem Teil des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 3“ ist je angefangene 6 Stellplätze 1 standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Die Stellplatzanlage ist gegenüber dem umgebenden Gelände leicht abzusenken und randlich durch eine Bepflanzung mit Sträuchern oder Gräsern einzugrün.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 8.3 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind insgesamt mind. 3 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 8.4 Im Bereich der „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ sind mind. 9 standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume der Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von einzelnen Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 8.5 In den Teilen des Sondergebiets Kurgebiet mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind 3.000 m² offene Vegetationsflächen anzulegen und mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 8.6 In den Baugebieten sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.). In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ gilt dies nur bei Neubauten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.7 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind bei Neubauten die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen der obersten Vollgeschosse zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.8 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile zu mindestens 90 vom Hundert und die Dachflächen des obersten Vollgeschosses zu mindestens 30 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.9 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind die Dachflächen des eingeschossigen Gebäudeteils zu mindestens 65 vom Hundert und die Dachflächen des obersten Vollgeschosses zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 8.10 Fassaden baulicher Anlagen, die in dem mit „(GA 2)“ bezeichneten Teil der überbauten Grundstücksflächen in dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ errichtet werden, sind mit je 3 standortgerechten Kletterpflanzen / lfm zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

9. Städtebaulicher Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- 9.1 In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

10. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 10.1 Im Sondergebiet „Kurgebiet“ sind die Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen.
- 10.2 Aufbauten für Technische Anlagen sind gruppiert anzuordnen, einzuhausen und gestalterisch zusammenzufassen.
- 10.3 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ und „SO 3“ sind für die Außenwandflächen helle Materialien zu verwenden. Wärmedämmverbundsystemfassaden sind ausgeschlossen, bis auf untergeordnete Bauteile bis maximal 10 vom Hundert der Gesamtaußenwandfläche.
- 10.4 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ dürfen im 1. Obergeschoss an den zur Travepromenade und zur Strandpromenade gerichteten Gebäudeseiten verglaste Fassadenflächen 100 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite, in den übrigen Obergeschossen an den zur Travepromenade und zur Strandpromenade gerichteten Gebäudeseiten und in den Obergeschossen an den übrigen Gebäudeseiten 60 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; für das erste Vollgeschoss gelten keine Einschränkungen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ dürfen verglaste Fassadenflächen in den Obergeschossen 70 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; für das erste Vollgeschoss gelten keine Einschränkungen.
- 10.5 In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Balkone ausgeschlossen. In den Teilen des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind allseitig auf 100 vom Hundert der jeweiligen Gebäudeseite Balkone mit wechselnden Tiefen auszubilden. Balkonbrüstungen sind mit transparentem Material auszubilden.

11. Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und hier jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form, Farbe, Material, Konstruktion und Detail so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden ergänzt und nicht beeinträchtigt wird. Eine Überschneidung von Werbeanlagen mit gliedernden Kanten und Elementen der Fassadengestaltung ist unzulässig.
- 11.3 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 1“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:
- an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als fünfunddreißigeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 10,0 m in der Breite und 3,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses,
 - an den nach Norden, Osten, Süden und nach Westen gerichteten Fassaden des als zweigeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade zwei Werbeanlagen mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.
- 11.4 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 2“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:
- an den drei nach Osten, nach Westen und nach Süden gerichteten Fassaden des als eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika,
 - an der nach Osten gerichteten Fassade des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich des zweiten Vollgeschosses sowie eine weitere Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 2,5 m in der Breite und 2,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses,
 - an der nach Süden gerichteten Fassade des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 5,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich des zweiten Vollgeschosses
 - an den beiden nach Norden und nach Süden gerichteten Fassaden des als achtgeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Fassade eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von 8,0 m in der Breite und 1,5 m in der Höhe, anzuordnen im Bereich der Attika des obersten Vollgeschosses.

- 11.5 In dem Teil des Sondergebiets „Kurgebiet“ mit der Bezeichnung „SO 3“ sind Werbeanlagen nur in dem nachfolgend beschriebenen Umfang zulässig:
- an der nach Süden und Westen gerichteten Fassade des als eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils je Betrieb eine Werbeanlage mit einer maximalen Abmessung von jeweils 4,0 m in der Breite und 0,5 m in der Höhe, anzuordnen auf dem Dach oder im Bereich der Attika
- 11.6 Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist so auszuführen, dass sie sich dem Umgebungslicht (öffentliche Beleuchtung) deutlich unterordnet. Werbeanlagen sind unzulässig als Werbeanlagen mit grellen Farben, grellem, beweglichem oder blinkendem Licht. Als grell gilt Farbe oder Licht, wenn diese blenden, aufdringlich wirken oder in einem auffälligen Missverhältnis zu der jeweiligen Umgebung stehen.
- 11.7 Werbeanlagen sind unzulässig als flächige Beklebung von Schaufenstern und flächige Verdeckung von Schaufenstern durch Plakate, Banner oder dergleichen unmittelbar vor oder hinter der Schaufensterscheibe. Ausnahmsweise können einzeilige Beklebung der Schaufenster im oberen Drittel mit Einzelbuchstaben in einer Höhe von max. 30 cm zugelassen werden, wenn weitere Fassadenwerbung nicht möglich ist oder nicht ausgeführt wird.
- 11.8 Werbeanlagen sind unzulässig als im rechten Winkel zur jeweiligen Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (sog. „Ausleger“).
- 11.9 Innerhalb öffentlicher und privater Grünflächen sowie innerhalb der mit „GF 1“, „GF 2“ und „G 1“ bezeichneten Flächen sind Werbeaufsteller (sog. „Passantenstopper“) unzulässig. Das Verbot gilt auch für Fahrräder, Fahrradständer und vergleichbare Anlagen mit örtlich gebundenen Werbeträgern.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

12. Ersatz der Bebauungspläne 32.01.00 und 32.01.02

- 12.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.01.00 – Inneres Kurgebiet / Leuchtenfeld –, festgesetzt durch Satzung vom 24.06.1971 und veröffentlicht am 05.03.1972, sowie alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 32.01.02 – Am Leuchtenfeld / Untertrave –, festgesetzt durch Satzung vom 26.08.1982 und veröffentlicht am 15.11.1982, außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmitteldienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

B Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu

informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

C Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in den textlichen Festsetzungen 6.1-6.5 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 32.01.04 – Travemünde Strandpromenade – Maritim – ehem. Aqua Top bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, zur Einsicht bereit.

D Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit der Seeschifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsfahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

E Hochwasserrisikogebiet

Die Teile des Plangebiets mit einer Höhenlage unter 3,50 m üNN sind Hochwasserrisikogebiet, es sind Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen (vgl. Festsetzung 7.1).

F Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG bzw. § 44 BNatSchG

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG in der jeweils geltenden Fassung). Der Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren ist nur in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar zulässig. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; sollten Fledermäuse gefunden werden, können ggf. künstliche Fledermausquartiere in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden installiert werden.

G Berücksichtigung von vogelfreundlichem Glas

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern, transparenten Balkonbrüstungen oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht sind geeignete Maßnahmen zu treffen. Beispiele sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu entnehmen.

H Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege bei Bodeneingriffen

Vor Beginn von Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erforderlich. Funde sind der oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie gem. § 15 DSchG SH umgehend zu melden.