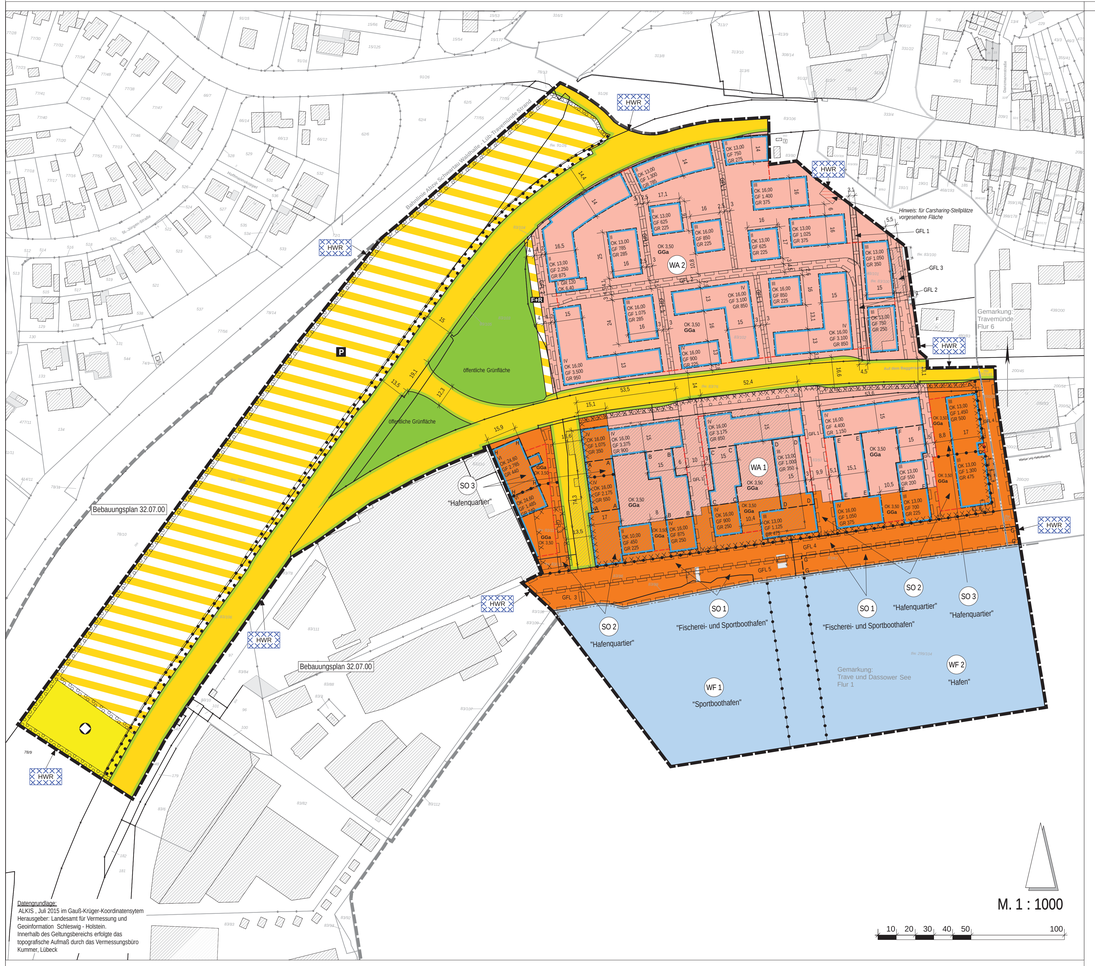
32.14.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. December 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Gesetz vom 2.Juli 2013, BGBl. I S. 1509).

FESTSETZUNGEN

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

- **WA** — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - siehe Teil B - Text.1.1 -
- **SO** — Sondergebiet "Fischerei- und Sportboothafen" (§ 11 BauNVO)
  - siehe Teil B - Text.1.2 -
- **SO** — Sondergebiet "Hafenquartier" (§ 11 BauNVO)
  - siehe Teil B - Text.1.3 -
- **WA 1** — Bezeichnung von Teilgebieten

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

- **GR** — Grundfläche, als Höchstmaß (§ 16 und 19 Abs. 2 BauNVO)
- **GF** — Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 16 und 20 Abs. 3 BauNVO)
- **I** — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- **OK** — Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß. (§ 16 und § 18 BauNVO)
  - siehe Teil B - Text.1. 2.4 und 2.5. -
- **OK GGa** — Höhe der Oberkante Rohdecke des Gemeinschaftsgaragengeschosses in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 16 und § 18 BauNVO)
  - siehe Teil B - Text.1. 2.6 -

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- **P** — Öffentliche Parkplätze
- **FR** — Rad- und Fußweg

Fläche für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Ablagerungen
  hier: Streugtager

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - siehe Teil B - Text.1. 12.1 -

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche
  - siehe Teil B - Text.1. 8 -
- **WF 1** — Sportboothafen
- **WF 2** — Hafen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 a BauGB)

- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - siehe Teil B - Text.1. 11.4 und 11.5 -
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - siehe Teil B - Text.1. 12.2 -

Sonstige Planzeichen

- **GGa** — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
  - siehe Teil B - Text.1. 5 -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- z.B. mit A gekennzeichnete Fläche
  - siehe Teil B - Text.1. 2.4, 3.6 und 3.7 -
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Anschlussbebauungsplans
- 15 — Bemaßung - Angaben in Metern

KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Teil B - Text IV. I -
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden in Verdacht stehen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu sein (§ 9 Abs. 5 BauGB) - siehe Teil B - Text IV. I -

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- **HWR** — Hochwasserrisikogebiet i.S. des § 73 Abs. 1 WHG (§9 Abs. 6a BauGB) (Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz) - siehe Teil B - Text IV. H -

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Künftig entfallende Bebauung
- Für Carsharing-Stellplätze vorgesehene Fläche

PLANGRUNDLAGE

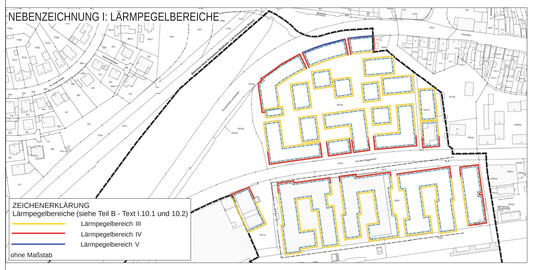
- Vorhandene Bebauung
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 83/100 — Vorhandene Flurstücksnummer
- 49 — Vorhandene Hausnummer
- Vorhandene Fischerebrücke
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

Alle Angaben in Meter

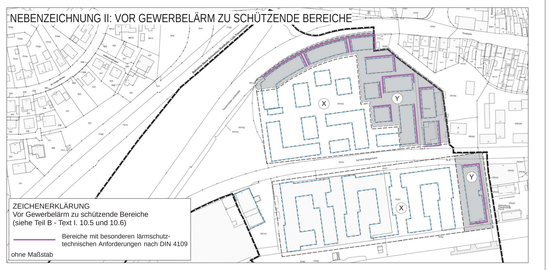
M. 1 : 1000

10 20 30 40 50 100

NEBENZEICHNUNG I: LÄRMPEGELBEREICHE

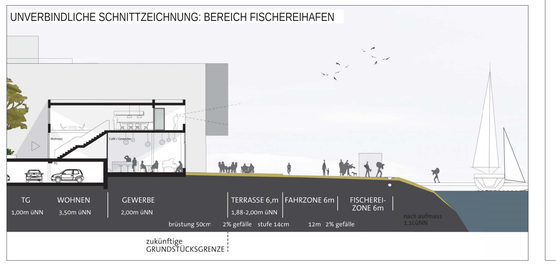


NEBENZEICHNUNG II: VOR GEWERBELÄRM ZU SCHÜTZENDE BEREICHE



NEBENZEICHNUNG III: ZU FÄLLENDE BÄUME

UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNG: BEREICH FISCHEREIHAFEN



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (gegliedert in die Teilbereiche WA 1 und WA 2)
In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Auf die Festsetzung I. 20.5 wird verwiesen.
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Sondergebiet „Fischerei- und Sportboothafen" (SO 1)
Das Sondergebiet „Fischerei- und Sportbootshafen" dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb eines Fischerei- und Sportbootshafens.

Zulässig sind
- Versorgungsanlagen
- bauliche Anlagen, die dem Verkauf von Fischereiprodukten sowie Speisen und Getränken dienen. Zulässig sind nur Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 12 qm pro Anlage. Die baulichen Anlagen haben untereinander einen Mindestabstand von insgesamt 10,0 m einzuhalten. Auf die Festsetzung I. 3.7 wird verwiesen.
(§ 11 BauNVO)

1.3 Sondergebiet „Hafenquartier" (gegliedert in die Teilbereiche SO 2 und SO 3)
Die Sondergebiete „Hafenquartier" SO 2 und SO 3 dienen vorwiegend der Seebädertouristik sowie dem Hafen- und Sportbootbetrieb.

Zulässig sind im Erdgeschosszonen
- Wohnungen,
- Ferienwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Büros,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe,
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb eines Fischerei- und Sportbootshafens (z.B. Hafenmeisterbüro, Segelclubhaus, WC-Anlagen für Marina und Fischer etc.).

Innerhalb des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 sind Wohnungen und Ferienwohnungen, die dem Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Fischerei- und Sportbootshafen" zugewandt sind, nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Auf die Festsetzung I. 10.5 wird verwiesen.

Ausnahmsweise können in den Erdgeschosszonen der Gebäude in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 folgende hier von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden:
- Kioske und Bäckereien, wenn die jeweilige Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet.
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Liste 3 der „Lübecker Sortimentsliste" vom 24.02.2011 bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 qm. Hierbei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente erbracht wird, dass der Bruttoumsatz gegenüber den Listen 1 und 2 nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.
- Verkaufsstellen als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Servicedienstleistungen dem betreffenden Betriebstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Liste 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 qm betragen.
(§ 11 BauNVO)

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

2.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 darf die jeweils baufeldbezogen festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und im WA 2 bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen.
(§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

2.3 Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
(§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.4 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen sowie Antennen und Solarstromgewinnungsanlagen dienen, um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig. In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 3 ist innerhalb der bezeichneten Flächen H ausnahmsweise eine Antennenanlage bis zu einer maximalen Höhe von 35,0 m ü. NHN zulässig.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.5 In dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei der Errichtung eines Daches mit einer Neigung zwischen 20 und 55 Grad bis zu jeweils 3,0 m zulässig.

2.6 Aufschüttungen auf den Garagengeschossdecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m ü NHN zulässig. Ausnahmen im Bereich zu pflanzender Bäume bis zu einer Höhe von 4,5 m ü NHN zugelassen werden. Auf die Festsetzung I. 11.2 wird verwiesen.
(§ 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist oberhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsgaragen ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und durch Balkone, Loggien und Erker bis zu jeweils 1,5 m zulässig.

3.2 In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 4 zu belastenden Fläche zulässig.

3.3 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit gesetzter Gebäudestand mit Großgönnern zu entwickeln.

3.4 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der weniger als 10,0 m breiten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 zu belastenden Flächen durch Balkone, Loggien und Erker auf maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge zulässig.

3.5 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und in den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten nördlichen und südlichen Baugrenzen sowie eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der weniger als 10,0 m breiten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 1 zu belastenden Flächen durch Balkone, Loggien und Erker auf maximal der Hälfte der Gesamtgebäudelänge bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

3.6 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und in den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 sind innerhalb der bezeichneten Flächen A, B, C, D, E und F je ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 5,0 m anzulegen.

3.7 Die im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 „Fischerei- und Sportbootshafen" zulässigen bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte sowie Speisen und Getränken dienen, dürfen nur in der mit G gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Für Außenwände von Gebäuden innerhalb der Teile des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 und den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis zu 2,5 m zulässig.

4.2 Für Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 2 können Unterschreitungen der erforderlichen Abstandsflächentiefen bis zu einem Maß von 0,35 H ausnahmsweise zugelassen werden.

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

5.1 GFL 1:
- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit.

5.2 GFL 2:
- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger,
- Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfall-Ktz.

5.3 GFL 3:
- Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und weiterer Leitungsträger einschließlich Betreiungs- und Unterhaltungsrecht.

5.4 GFL 4:
- Nutzungsrecht (Fußgänger / Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit,
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Nutzer und Besucher der Hafenzone, des Sportboot- und Fischerehafens und der angrenzenden Wasserflächen sowie des Anlieferverkehrs der angrenzenden Teilbereiche des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3.
- Fahrrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfall-Ktz;
- Leitungsrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und weiterer Leitungsträger einschließlich Betreiungs- und Unterhaltungsrecht.
- Leitungsrechte zugunsten der nördlich an diese Fläche angrenzenden Anlieger (Flurstücke 83/97 und 83/110).

5.5 GFL 5:
- Leitungsrechte zugunsten der nördlich an diese Fläche angrenzenden Anlieger (Flurstücke 83/97 und 83/110).

6. Stellplätze und Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftsstellgaragen, unzulässig.

2 In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 sind oberirdische Carports und Garagen, mit Ausnahme der festgesetzten Gemeinschaftsstellgaragen, unzulässig.

6.3 Garagengeschosse sowie in Untergeschossen befindliche Abstell-, Technik- und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

8. Nutzung von Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Auf der Wasserfläche WF 1 mit der Zweckbestimmung „Sportbootlhafen" sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) zulässig.

8.2 Auf der Wasserfläche WF 2 mit der Zweckbestimmung „Hafen" sind Steganlagen (ortsfest/schwimmend) für Sport- und Fischereifahrzeuge, gewerblich genutzte Wasserfahrzeuge, touristische Fahrgastschiffe, kleinere See- und Binnenschiffe, Groß- und Traditionssegler aller Art sowie bauliche Anlagen, die dem Verkauf der Fischereiprodukte sowie Speisen und Getränken dienen, zulässig.

8.4 Die Nutzung der Wasserflächen WF 1 und WF 2 durch schwimmende Häuser und Hausboote, die vorrangig dem Ferien-, Freizeit- oder sonstigen Wohnen oder der Fremdenbeherbergung dienen und zu diesen Zwecken überwiegend ortsfest genutztwerden, ist unzulässig.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 In den Teilen des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 angrenzend an die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 zu belastende Fläche, welche westlich liegen, sind bei der Sanierung des Gebäudes (Auf dem Baggersand 17) artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten: Dazu sind im Juni vor Beginn der Sanierung Untersuchungen zur genauen Lokalisierung des Quartiers durchzuführen. Das Quartier ist anschließend (im Zeitraum zwischen dem 15.08. und dem 30.09.) unbrauchbar zu machen. Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme müssen zu diesem Zeitpunkt Ersatzquartiere ortsnah zur Verfügung stehen. Die Arbeiten müssen im Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

9.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind vor Fällung der Bäume/ vor Beginn der Baumaßnahmen als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ortsnah drei Fledermaus-Großraumhöhlen „Typ 1FW" (Sommer- und Winterquartier für den grauß Abendsegler) in Kombination mit drei Vogelkasten „Typ 1B" und vier Großraum-Wochenstubenhöhlen „Typ 2FS" (zur Koloniebildung von Kleinspfledermäusen, Pipistrellus-Arten) in Kombination mit vier Vogelkasten des „Typs 1B" zu installieren.

Pro ausgewählten Baum/ Hangplatz sind ein Fledermaus- und ein Vogelkasten in Kombination zu installieren. Insgesamt sind sieben Hangplätze notwendig. Zwischen den Hangplätzen ist eine gewisse Entfernung zu wahren, um eine Ansiedlung zu vermeiden und den jeweiligen Arten ausreichend Raum zu bieten. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden. Die Arbeiten müssen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann.

9.3 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Tiere (Vögel, Fledermäuse, nachtaktive Insekten) sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Strahlkraung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gebläutem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

10. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

10.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Hafenlärm sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung I festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

10.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Lärmpegelbereichen III, IV und V für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls die erforderliche hygienische Luftwechsel nicht auf andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Hiervon kann abgewichen werden, sollen der maßgebliche Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind an den der Travemünder Landstraße teilweise oder vollständig zugewandten Gebäudeseiten (straßenparallel oder daran anschließende Außenwände) wohnungsgebäude Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur dann zulässig, wenn der Nachweis mittels Immissionsgrenzwerte erbracht wird, dass der Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs mittels Errichtung von Wänden oder Teilverglasungen am Tag nicht über dem Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) liegt. Alternativ können diese Bereichen Anlagen vollständig baulich umschlossen werden (Wintergarten).

Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.

10.4 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an den in der Nebenzeichnung II gekennzeichneten Außenwänden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 die Außenbauteile geschlossen auszuführen. Fenster als Bestandteil des Außenbauteils vor schutzbedürftigen Räumen dürfen nur zum Reinigen geöffnet werden. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist durch Fenster in anderen, lärmabgewandten Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abweichend hier von können zu offenende Fenster zugelassen werden, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) eingehalten werden. Für die festgesetzten Sondergebieten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm.

10.6 Von den vorgenannten Festsetzungen 10.1 bis 10.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Geräuschbelastung geringere Anforderungen an Schallschutzmaßnahmen resultieren.

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

11.1 Im Plangebiet sind Dachflächen von Hauptgebäuden mit weniger als 20 Grad Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Terrassen).

11.2 Die Gemeinschaftsstellgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss der Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 1,0 m betragen.

11.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Laubbäume in folgendem Umfang zu pflanzen:
- mindestens 3 mittelkronige Laubbäume je Innenhof in WA 1
- mindestens 1 mittel-oder großkronige Laubbaum pro 300 qm Gartenfläche im WA 2

Anzupflanzende Bäume müssen, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 qm anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Bei Abgang von Bäumen ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

11.4 Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz ist ein stabiler artenreicher, gestufter Gehölzbestand mit Großgönnern zu entwickeln.

11.5 Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 und im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 3 sind insgesamt 8 großkronige Bäume und 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Eine gärtnerisch gestaltete Unterpflanzung aus Sträuchern und Stauden ist vorzusehen.

12. Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

12.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

12.2 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume entlang der Travemünder Landstraße zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Erhaltungsfläche kann für maximal 5 Zufahrten in einer Breite von jeweils 6,0 m unterbrochen werden.

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

13.1 Zur Kompensation für die im Teilbereich Fischerehafen (WA 1, SO 1 – SO 3) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden
- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 1 sowie SO 2 und SO 3 im Umfang von 878 qm, die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 878 qm sowie
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Anpflanzung von 48 Einzelbäumen" auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.2 Zur Kompensation für die im Teilbereich Baggersand (WA 2) bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden
- die Kompensationsmaßnahmen in Form einer Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes im WA 2 im Umfang von 664 qm und
- die externe Ausgleichsmaßnahme „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 664 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.3 Zur Kompensation für die auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen
- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 1.066 qm,
- „Anpflanzung von 9 Einzelbäumen" und
- „Waldaufforstung" im Umfang von 1.102 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.4 Zur Kompensation für die auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze bebauungsplanbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die externen Ausgleichsmaßnahmen
- „Gehölzentwicklung / Sukzession mit Bäumen" im Umfang von 4.013 qm,
- „Anpflanzung von 2 Einzelbäumen" und
- „Waldaufforstung" im Umfang von 17.674 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

13.5 Zur Kompensatie planungsrechtliche Umwandlung der Waldfläche in Öffentliche Grünfläche werden die externen Ausgleichsmaßnahmen
- „Waldaufforstung" im Umfang von 6.944 qm

auf der Fläche Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 278/14 zugeordnet.

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

14. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

14.1 Für die Baukörper in dem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sowie in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Hafenquartier" sind nur Flachdächer zulässig.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

15. Einfriedungen

15.1 In den Sondergebieten mit der Bezeichnung SO 2 und SO 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind nur geschlossene Laubgehölzpflanzungen und Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gebäudewand sind Kombinationen mit Holz oder Metall möglich. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese auf Grundlage anderer gesetzlicher Bestimmungen zwingend erforderlich sind.
(§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH)

16. Werbeanlagen

16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen bzw. zur Hafenzone gewandten Außenw