

BEBAUUNGSPLAN 33.06.00
-Mecklenburger Landstraße 49-67, Lübeck - Travemünde - Priwall-
Teil B - Text -

Ausfertigung

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet „Bootslager, Stellplätze“
(§ 11 BauNVO)

1.1.1 In den Teilgebieten **SO1 und SO2** sind ganzjährig Pkw-Stellplätze für Segler und Lagerflächen für Bootslagerböcke und Bootstrailer zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist zusätzlich die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig.

1.1.2 In den Teilgebieten **SO1 und SO2** sind zusätzlich dienende Nebenanlagen des Sportboothafens Passathafen, wie z.B. Mastenlager, sowie Unterstellmöglichkeiten/Gebäude für Boots-, Transportwagen, Zugmaschinen, Lagerflächen für Werkzeuge, Anlagen für die Strom- und Wasserversorgung, zulässig.

1.1.3 Im Teilgebiet **SO3** sind ganzjährig Stellplätze für Wohnmobile und Pkw-Stellplätze für Segler zulässig. In den Monaten Oktober bis April ist zusätzlich die Einlagerung von Booten (Winterlager) zulässig.

1.1.4 Im Teilgebiet **SO3** sind zusätzlich dienende Nebenanlagen, wie z. B. Anlagen für die Strom- und Wasserversorgung, Abwasserentsorgung der Wohnmobile zulässig.

1.1.5 Für den Zeitraum zeitlich begrenzter, wasserbezogener Großveranstaltungen (z.B. der Travemünder Woche und anderer Regattaveranstaltungen) in Travemünde ist zusätzlich zu den o.g. Nutzungen eine Bootslagerung in den Teilgebieten SO1 bis SO3 zulässig.

1.2 Sondergebiet „Nahversorgung“
(§ 11 BauNVO)

1.2.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche und auf max. 100 m² zu begrenzen(siehe Anlage Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011).

1.2.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind im Obergeschoss zusätzlich

- 1 Betriebsleiterwohnung für den Lebensmittelmarkt,
- Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens, wie z.B. Arztpraxen, Physiotherapeuten, Fitness-Studio

zulässig.

**1.3 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO)**

Im MI-Gebiet sind keine Einzelhandelsbetriebe, keine Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie keine Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Fremdwerbung

1.4.1 In den Sondergebieten (SO) sind Werbeanlagen als bauliche Anlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Fremdwerbung ist somit ausgeschlossen.

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

2.1 In den Teilgebieten SO2 und SO3 ist eine 100 %ige Versiegelung der Flächen zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 ff BauNVO).

2.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt gleichzeitig als Höchstmaß für alle Anlagen/Bauteile der jeweiligen Bauwerke (§ 18 BauNVO).

2.4 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der als Höchstmaß festgesetzten Anlagenhöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre um bis zu 1,0 m zugelassen werden (§16 Abs. 6 BauNVO).

**3 Schallschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

3.1 Im Mischgebiet und im SO Nahversorgung müssen im Lärmpegelbereich III die Vorgaben der DIN 4109 gemäß nachfolgender Tabelle eingehalten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	61 – 65	35	30

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen, wie z.B. die Gebäudestellung oder Grundrissanordnung, ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

3.2 In den Teilgebieten SO1 bis SO3 ist der Einsatz von Werkzeugmaschinen für Bootspflegemaßnahmen auf Werktage im Zeitraum 8:00 – 20:00 Uhr beschränkt.

4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Bei Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens eine Höhe von 3,5 m über NHN nicht unterschreiten.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

- 5.1 Die Sukzessionsflächen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Baumfällungen sind aus Gründen der Gefahrenabwehr zulässig. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 5.2 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung sind als Wiesenflächen mit Mahd im Juni und September anzulegen und zu pflegen. Zur Ansaat ist eine Wiesenmischung mit Kräutern zu verwenden.
- 5.3 Im Teilgebiet SO1 und im SO Nahversorgung sind alle Stellplätze einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zu befestigen.
- 5.4 In den Teilgebieten SO2 und SO3 ist eine Versickerung von Regenwasser durch den Einbau einer Dichtung zu unterbinden. Das anfallende Regenwasser ist zu reinigen und fachgerecht zu entsorgen.
- 5.5 Im Teilgebiet SO1 sind Schleif- und Anstricharbeiten an den Booten nicht zulässig.

6 Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 In den Flächen der Sichtschutzgehölze sind vorhandene und entstehende Lücken mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu schließen. Der Sichtschutz ist bei Bedarf durch sukzessive Verjüngungsschnitte zu gewährleisten.
- 6.2 Für die zu pflanzenden Eibenhecken (*Taxus baccata*) ist eine Mindesthöhe von 200/225 cm zu verwenden.
- 6.3 Die vorhandene Eibenhecke ist fachgerecht zurückzuschneiden, Fremdgehölze, außer der vorhandenen Stechpalme, sind zu entfernen.
- 6.4 Für die zu pflanzenden Laubgehölz-Hecken ist eine Mindesthöhe von 100/125 cm zu verwenden.
- 6.5 Für die anzupflanzenden Bäume in den privaten Grünflächen ist eine Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang zu verwenden.
Zulässige Arten:
Feldahorn (*Acer campestre*)

Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)

- 6.6 Für die anzupflanzenden Kiefern im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Art *Pinus sylvestris* (Waldkiefer) und eine Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/18cm Stammumfang zu verwenden.
- 6.7 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster zu gliedern. Hierfür ist je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter der Ziffer 6.5 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.
- 6.8 Die Gehölze der Ziffern 6.1 bis 6.7 sowie die in der Planzeichnung zusätzlich festgesetzten, zu erhaltenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind im jeweils folgenden Herbst in derselben Art zu ersetzen.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO SCHLES.-H.)

7 Regelungen zu Dächern und zur Fassade

- 7.1 Im MI-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit First zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen.
- 7.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im MI-Gebiet sind Dacheindeckungen auf Dächern mit Neigungen > 10° nur mit Dachziegeln in den Farbtönen Rot und Anthrazit zulässig.
- 7.3 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind auf Flachdächern technische Anlagen mit einem Mindestabstand von 3,0 m von der Attika anzuordnen. Die Höhe der Anlagen über der Dachhaut darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 7.4 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ und im WA-Gebiet sind Fassaden zu verputzen oder in Sichtbeton, als Fassadenwerkstoffplatte oder als Ziegelmauerwerk herzustellen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von 20 % je Fassadenseite zulässig. Für die Farbgebung sind rote, braune, beige, weiße, hellgraue Farbtöne zu verwenden.

8 Regelungen für Werbeanlagen

- 8.5 Freistehende Anlagen der Außenwerbung (außer Fahnenmasten) dürfen eine Höhe von 5,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 8.6 Die Ansichtsflächen von freistehenden oder an Fassaden befindlichen Werbetafeln darf pro Tafel 2,5 m² und pro Grundstück 5 m² nicht überschreiten.
- 8.7 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III HINWEISE

Die Hinweise geben für die Planung wichtige Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wieder. Sie sind **nicht** Teil der textlichen Festsetzungen.

- 1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen 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 irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner 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 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Das Oberfeuer Priwall darf in seiner Funktion weder durch Baumaßnahmen noch durch den Betrieb der geplanten Anlagen beeinträchtigt werden.

- 2 Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes Schleswig-Holstein einzuschalten.

- 3 Zur Minimierung von Vögel-Tötungen durch Kollisionen an Glasfenstern etc. und zur Minimierung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Tieren durch Licht sind die Aussagen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.

- 4 Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, muss vor der Durchführung der Fällarbeiten an Bäumen sowie der Abrissarbeiten an Gebäuden untersucht werden, ob und welchem Umfang die betroffenen Bäume und Gebäude von Fledermäusen und Brutvögeln als Quartier oder Nistplatz genutzt werden. Die Untersuchung muss von vogel- und fledermauskundlich ausgebildeten und erfahrenen Gutachterinnen bzw. Gutachtern unter Anwendung der einschlägigen Untersuchungsmethodiken und Einsatz der üblichen technischen Hilfsmittel durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind der UNB vor Durchführung der Fällarbeiten bzw. der Abrissarbeiten zur Prüfung vorzulegen.

Sofern Quartiere von Fledermäusen oder Nistplätze von Vögeln festgestellt werden oder diese nicht sicher ausgeschlossen werden können, sind der UNB gutachterliche Empfehlungen zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ausnahmegenehmigungen zur Prüfung vorzulegen.

- Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte und insbesondere die artenschutzrechtlich zulässigen Zeitfenster für die Abriss- und Baumfällarbeiten frühzeitig ermitteln zu können, sollten die Untersuchungen rechtzeitig veranlasst werden.
- 5 Bei den Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
 - 6 Zur Vermeidung von Gefahren bei Hochwasser-Überschwemmungen sollten folgende Vorgaben eingehalten werden:
 - Verkehrs- und Fluchtwege auf mindestens NHN+3,00 m,
 - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN+3,00 >m,
 - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NHN+3,50 m.
 - 7 Im Plangeltungsbereich ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³ für 2 Stunden zu gewährleisten.
 - 8 Auf dem Wohnmobilstellplatz ist auf die Einhaltung einer Nachtruhe in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 8:00 Uhr hinzuweisen.
 - 9 Verweis auf Regelwerke: Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) und die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) können in den Räumen, in dem der Bebauungsplan ausliegt (gegenwärtig im Fachbereich Planung und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22, 23552 Lübeck) zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.