

## Grödersby B-Plan Nr. 3 „Werft Königstein - Entwurf -

### Text (Teil B)

(Stand: 29.08.2022)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Bootswerft“ dient der Unterbringung eines Werftbetriebes.
- 1.2 Innerhalb des Sondergebiets „Bootswerft“ (in allen Teilgebieten) sind zulässig:
  - a) offene Lagerflächen für Boote und Schiffe sowie Materialien der Werftbetriebe,
  - b) das Abstellen von Booten mit Arbeitszelten in allen Teilgebieten ganzjährig,
  - c) Kraftfahrzeugstellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
  - d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.
- 1.3 Im Teilgebiet SO 1.1 sind zulässig:
  - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
  - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,
  - c) eine betriebsbezogene Wohnung.
- 1.4 Im Teilgebiet SO 1.2 ist auf der offenen Lagerfläche das Aufstellen von Hochlagerregalen mit einer Gesamthöhe von bis zu 5 m über Gelände zulässig.
- 1.5 Im Teilgebiet SO 3 sind Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe zulässig.
- 1.6 Im Teilgebiet SO 5 sind zulässig:
  - a) Gebäude und Anlagen für Werftbetriebe,
  - b) betriebsbezogene Büro- und Sozialräume,
- 1.7 Im Teilgebiet SO 2 ist zusätzlich zum Wohnungsbestand die Einrichtung von bis zu zwei betriebsbezogenen Wohnungen zulässig.
- 1.8 In den Teilgebieten SO 2 und SO 4 können im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der genehmigten Wohngebäude und ihrer Nebenanlagen zugelassen werden.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Im sonstigen Sondergebiet „Bootswerft“ ist eine Grundfläche von maximal 6.700 m<sup>2</sup> zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen der Gebäudetechnik sowie für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie im erforderlichen Umfang überschritten werden.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB)

- 3.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:
- a) Räume mit Wohnnutzung erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
  - b) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
  - c) Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig,
  - d) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig.
  - e) Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.
- 3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen 3.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz bis zu den festgesetzten Mindesthöhen gewährleistet wird. Als andere Maßnahmen gelten z.B. Türschotten, besondere Fensterdichtungen, Sicherung von Lüftungseinrichtungen und Lichtschächten, Sicherungsmaßnahmen der Haustechnik und Hausanschlüsse sowie bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Rückstaueinrichtungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb bei Bauwerken und Lagerbehältern.
- Eine Ausnahme von der Festsetzung 3.1e) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

### 4. Grünfestsetzungen

(§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
- 4.2 Der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum (Breite 3 m = Knickschutzzone) ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser ist flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

Glänzende, reflektierende Fassaden- und Dachflächen sind nicht zulässig. Solaranlagen bleiben davon unberührt.

### 6. Bedingtes Baurecht

(§ 12 Abs. 3a i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **Hinweise**

### Hochwasserrisikogebiet

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Gebiet mit Hochwasserrisiko. Der Referenzwasserstand beträgt + 2,60 NHN. Teile des Plangebiets im Süden und Westen liegen unterhalb des Referenzwasserstandes.

### Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des 150 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG.

### Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich in dem Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“.

### Artenschutz

Vor dem Abriss der Gebäude ist durch einen Fachgutachter (Biologenbüro) zu prüfen, ob eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorliegt. Das Ergebnis ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

Der Abriss der Gebäude muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (außerhalb 01. März bis 30. September)

Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Es wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

### Archäologisches Interessengebiet

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich in einem archäologischen Interessengebiet.

### Wasserstraßenrecht

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 irreführen oder behindern.
2. 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Schlei liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.