

# TEXT (TEIL B)

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen, § 10 BauNVO

SO 1.1 SO Wohnmobilstellplatz

Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO

zulässig sind:

1. Wohnmobilstellplätze

#### 1.2 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

SO 2.1 SO Ferienwohnungen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von Gebäuden, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

zulässig sind:

1. Gebäude mit Ferienwohnungen

SO 2.2 SO Kranhafen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Kranhafens als Umschlagplatz für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen hierfür.

zulässig sind:

1. Service-/Werftdienstleistungen, Kran- und Slipanlagen für Sportboote
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw's
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Kranhafens einschl. sanitärer Anlagen
4. Bootstankstelle

SO 2.3 SO Wohnen auf dem Wasser

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von schwimmenden Häusern zu Wohnzwecken sowie von Bootsliegenplätzen.

zulässig sind im Bereich der Wasserflächen (SO 2.3a):

1. Ferienhäuser und -wohnungen
2. Steganlagen
3. bis zu 30 Bootsliegendeplätze
4. Slipanlagen

zulässig sind im Bereich der Landflächen (SO 2.3b):

1. Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw
2. Slipanlagen

#### SO 2.4 SO Hafen und Gewerbe

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung des Hafenmeisters, sanitärer Anlagen für den Hafen, Verwaltungsräumen, einer Gastronomie, nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Räumen für freie Berufe.

zulässig sind:

1. Hafenmeister
2. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Hafens  
einschl. sanitärer Anlagen
3. Gastronomie
4. Räume für die Verwaltung der angrenzenden Ferienwohnungen
5. nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
6. Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup>

#### SO 2.5 SO Altenwohn- und Pflegeheim

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Altenwohn- und Pflegeheimes.

zulässig sind:

1. Wohngebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer
2. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Altenwohn- und Pflegeheimes sowie die erforderlichen Nebenanlagen.

### **1.3 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO**

- 1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (Bauflächen 2, 5, 6, 7 und 11) Ferienwohnungen nicht zulässig.

### **2. Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull).
- 2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden. In der Baufläche 1 darf diese Überschreitung bis zu 2,00 m betragen.
- 2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

- 2.4 In den Bauflächen 2 und 5 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstücke lediglich unterbaut wird, um 100 % (bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden.
- 2.5 Innerhalb der Baufläche 7 darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 100 % (bis zu einer GRZ von 0,3) überschritten werden.
- 2.6 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 darf die festgesetzte Grundfläche für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.7 Innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 gilt die festgesetzte Grundfläche nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2.8 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.3b gilt die festgesetzte Grundfläche nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Bei den Bauflächen 1 bis 5 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen durch Vorbauten im Sinne des § 6 (6) Nr. 2 LBO-SH überschritten werden. Die Festsetzung gilt für die Baufelder 2 bis 5 auch in Bezug auf den zwischen den Bauflächen festgesetzten Fuß- und Radweg. Diese Festsetzung ist auch auf ebenerdige Terrassen anzuwenden.
- 3.4 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.3a sind Steganlagen und Bootsliegendeplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.5 Innerhalb des Sondergebietes SO 2.2 sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für einen Travellift bzw. Lastenkran sowie eine Slipanlage auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **4. Festsetzungen zum Hochwasserschutz, § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- 4.1 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens NHN + 2,75 m liegen.
- 4.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens NHN + 2,25 m liegen.

- 4.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 4.1 oder 4.2 fallen muss auf mindestens NHN + 2,75 m liegen.
- 4.4 Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens NHN + 2,25 m liegen.
- 4.5 Wassergefährdende Stoffe müssen in einer Höhe von mindestens NHN + 2,75 gelagert werden.

## **5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 5.1 In dem in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes markierten Bereich sind Schlafräume auf der von dem Parkplatz abgewandten Seite anzuordnen oder zumindest mit einer Lüftungsmöglichkeit an dieser Seite zu versehen. Die zum Parkplatz ausgerichteten Fenster sind als nicht offenbar bzw. nur zu Reinigungszwecken offenbar auszuführen.  
Alternativ ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass vor den Fenstern der Schlafräume ein Pegel von 45 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Pegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.2 Innerhalb des nordöstlichen Baufensters im Bereich der Baufläche 6 (allgemeines Wohngebiet) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass vor den Fenstern der Schlafräume ein Pegel von 40 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Pegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.3 Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ) kann der Abbildung 1 auf dieser Planzeichnung entnommen werden. Für alle nicht dargestellten Bereiche gilt  $L_a = 60$  dB.
- 5.4 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmt Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

5.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

**6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB  
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen**

6.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Grünflächen anzulegen. Lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.

6.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 1.1 sind die Zufahrten und Standplätze für Wohnmobile nur in wasserdurchlässiger Form (z.B. Kiesel oder Splitt) zulässig.

6.3 Die öffentliche **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "**Naturnahe Anlage**" ist als extensive Grasflur mit Baumbestand zu bewahren.

6.4 Innerhalb der "Flächen mit **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen**, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind die vorhandenen Bäume dauerhaft im Bestand zu erhalten. Bei Abgang eines Baums ist als Ersatz jeweils ein standortgerechter Laubbaum heimischer Gehölzarten zu pflanzen.

6.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens 10 **Laubbäume** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 20-25 cm zu verwenden.

6.6 Innerhalb der **privaten Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mindestens 2 standortgerechte großkronige **Laubbäume** mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Sondergebiete 'Ferienwohnungen' und 'Altenwohn- und Pflegeheim' sind **je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Freifläche ein Laubbaum** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

6.8 Auf der südöstlichen Seite des Fuß- und Radweges an der Schlei ist im Verlauf durch die Bauflächen 6 und 7 (einschl. der privaten Grünfläche) sowie 11 und 12 eine **Baumreihe** mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 15 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

6.9 Auf der Südseite der **Pionierstraße (Planstraße A)** ist eine **Baumreihe** mit einem Pflanzabstand zwischen den Bäumen von maximal 10 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen zur Einordnung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind

zulässig. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.

- 6.10 Innerhalb der Seitenstreifen der Straßenverkehrsflächen der Planstraßen B und D sind zwischen den Parkständen **je 5 Parkstände mindestens ein Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.11 Auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätze ist im Umfeld der Stellplätze **je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- 6.12 Bei Baumpflanzungen innerhalb von versiegelten Flächen sind wasser- und luftdurchlässige **Baumscheiben** von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 6.13 Geplante und zur Erhaltung festgesetzte **Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzungen** zu ersetzen.
- 6.14 Das SO 1.1 'Wohnmobilstellplatz' ist zum Allgemeinen Wohngebiet hin mit einer mindestens 1,20 m hohen **Hecke aus Laubgehölzen** einzufassen. Zum Fuß- und Radweg hin beträgt die Heckenhöhe mindestens 1,20 m und höchstens 1,50 m.
- 6.15 Für die Außenanlagen sind **fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel** mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 6.16 Zur **Kompensation** werden dem B-Plan Nr. 103 folgende Flächen zugeordnet:  
- Abbuchung von 39.725 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto der Stadt Schleswig (AZ 661.4.03.136.2001.00)  
- Anlage von 680 m<sup>2</sup> naturnaher Gehölzanpflanzung auf dem Flurstück 35/5 der Flur 2 in der Gemarkung Schleswig  
- Anlage von 220 m<sup>2</sup> Gewässer auf dem Flurstück 35/5 der Flur 2 in der Gemarkung Schleswig

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

- 7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) erfolgt zugunsten der Bebauung auf den Bauflächen 7 und 9.
- 7.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) erfolgt zugunsten der Bebauung auf der Baufläche 7.
- 7.3 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht (L 1) erfolgt zugunsten der Schleswiger Stadtwerke Abwasserentsorgung GmbH.
- 7.4 Bei dem in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Leitungsrecht (GL 1) erfolgt das Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und das Leitungsrecht zugunsten der Schleswiger Stadtwerke Abwasser GmbH.

## **8. Baugestalterische Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH**

- 8.1 In den Bauflächen 1 bis 5 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Gründächer zulässig.
- 8.2 In den Bauflächen 6, 8 und 11 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.
- 8.3 In der Baufläche 10 sind die Hauptdächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer zulässig.
- 8.4 Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zulässig.
- 8.5 Als Fassadenmaterial sind Glas, Metall und Fassadentafeln unzulässig. Dies gilt nicht für die Gebäude im SO 2.3a und nicht für die jeweils obersten Geschosse der Gebäude.
- 8.6 In den Bauflächen 6, 7, 8, 10 und 11 sind als Einfriedigung nur Hecken aus Laubgehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK Gelände zulässig.
- 8.7 Bei der erforderlichen Zaunanlage für den Kranhafen (Baufläche 12) ist die Verwendung von blickdichten Materialien nicht zulässig. Eine Begrünung der Zaunanlage ist nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über OK Gelände zulässig.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen, § 9 (6) BauGB**

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. 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, Baustellenbeleuchtung sowie Straßen- und Gehwegbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## **10. Artenschutzrechtliche Hinweise**

Gehölbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen innerhalb des Zeitraumes 01.12. bis 28.02. durchzuführen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten oder Fledermäuse vorhanden sind.

Baufeldvorbereitungen sind innerhalb des Zeitraumes 16.08. bis 28.02. vorzunehmen. Wenn dies nicht möglich ist, ist durch eine Besitzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.

## **11. Sonstige Hinweise**

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.