

TEXT (TEIL B)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

SO 1.1 SO Hotel

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Hotels einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung.

zulässig sind:

1. Hotel- und Beherbergungsbetriebe,
2. Wellness- und Beautyeinrichtungen, die der Hotelnutzung zu- und untergeordnet sind,
3. die der Hotelnutzung zu- und Untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
4. Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

SO 1.2 SO Mühle

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung einer historischen Windmühle nebst Betriebsleiterwohnhaus und Nebenanlagen.

zulässig sind:

1. Historische Windmühle einschl. der erforderlichen Nebenanlagen
2. Betriebsleiterwohnhaus
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

SO 1.3 SO Kloster

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Zen-Klosters (Meditationszentrum) mit kleinen Manufakturen.

zulässig sind im Bereich der Wasserflächen:

1. Zen-Kloster einschl. der erforderlichen Nebenanlagen
2. Kleine Manufakturen (Töpferei, Bäckerei) für Kursangebote
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

1.2 Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Baufläche 5.

1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB müssen mindestens 10 % der Wohnungen so errichtet werden, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Diese Wohnungen sind in den Bauflächen 1, 2, 3 oder 4 zu errichten. Die Wohnungen können auch in einem oder mehreren Gebäuden gebündelt werden.

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).

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.

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

- 4.1 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit Wohnnutzung muss auf mindestens $\text{NHN} + 2,75 \text{ m}$ liegen.
- 4.2 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens $\text{NHN} + 2,25 \text{ m}$ 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 $\text{NHN} + 2,75 \text{ m}$ liegen.
- 4.4 Die Höhe der Oberkante von Verkehrs- und Fluchtwegen muss auf mindestens $\text{NHN} + 2,25 \text{ m}$ liegen.
- 4.5 Wassergefährdende Stoffe müssen in einer Höhe von mindestens $\text{NHN} + 2,75$ gelagert werden.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

**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 Be-
pflanzungen; Bindung für Bepflanzungen**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen, § 9 (6) BauGB

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßen-gesetzes (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 Gehweg- beleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.