

Text (Teil B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- (1) Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in Baufeld 1 Ferienwohnungen nicht zulässig. In den Baufeldern 2 und 3 wird die Zahl der Ferienwohnungen auf max. 10% des Wohnungsbestandes begrenzt.

1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient - 'Wohnmobilstellplatz' (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet 'Wohnmobilstellplatz' dient zu dem Zweck der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.
- (2) Zulässig sind:
 1. Standplätze für Wohnmobile i.S. des § 1 Abs. 4 Nr. 1 der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 13. Juli 2010 sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten;
 2. Spielplätze im Zusammenhang mit dem Wohnmobilstellplatz;
 3. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes für Wohnmobile (Strom, Frischwasser, Hausmüll, Brauchwasser, Fäkalien, Kabelanschluss, Internet etc.);
 4. ein zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienender Laden (Kiosk) mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m²;
 5. Anlagen für sanitäre Einrichtungen;
 6. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.
- (3) Unzulässig ist das Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet darf die Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 4.500 m² überschritten werden.
- (2) In Baufeld 2 des Allgemeinen Wohngebietes darf die Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten um bis 100 % überschritten werden.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete:

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 15,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- (2) In Baufeld 1 ist die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) auf max.

- 9,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
- (3) Bei Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Fertigfußbodenoberkante begrenzt.

3.2 Im Sondergebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 16,50 m üNN begrenzt.

4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens nicht mehr als 12,20 m üNN betragen.

5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände / -mauern / -wälle) sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bereiche A, B und C auch außerhalb der Baugrenzen und in den Abstandsflächen zulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Zufahrten zu baulichen Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier Tiefgaragen), auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASS-NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

6.2 Im Sondergebiet sind die Zufahrten und Fahrgassen aus Versickerungspflaster herzustellen. Die Stellplätze für die Wohnmobile sind mit Rasengittersteinen oder Rasenschotter zu befestigen.

6.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ ist mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.4 Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

6.5 Einfriedungen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten.

6.6 Abgrenzungen zwischen den einzelnen Wohnmobil-Stellplätzen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen zu gestalten.

6.7 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.

6.8 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 5 ebenerdiger Stellplätze ein standortgerechter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum, Pflanzqualität Stammumfang mind. 12 cm, anzupflanzen.

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

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7.1 Passiver Schallschutz:

7.1.1 Südlich der dargestellten 60dB(A)-Isophone gelten im Allgemeinen Wohngebiet folgende Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Gewerbelärm:

Zum Schutz der Nachtruhe dürfen auf dem geplanten Grundstück 1 ab einer Höhe von 5 m keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden.

Ausnahmsweise dürfen diese Fenster für die Reinigung zu öffnen sein.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Balkone) 0,5 m vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume die Anforderungen der TA Lärm nachts eingehalten werden.

7.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf der zu der B 203 und zur der K 123 abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur B 203 und zur K 123 angeordnet werden.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien, Schallschutzwände oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

7.1.3 Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zu den Verkehrswegen kann der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB vermindert werden.

7.2 Aktiver Schallschutz:

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Lärmschutzwälle oder -wände mit folgenden Maßen zulässig:

| | Höhe | Länge |
|-----------|-------|---------|
| Fläche A: | 3,0 m | 60,0 m |
| Fläche B: | 2,2 m | 65,0 m |
| Fläche C: | 2,7 m | 100,0 m |

8 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Dächer

- (1) Die zulässige Dachneigung für die Hauptdächer in Baufeld 1 beträgt 30° bis 55°. Die zulässige Dachneigung für die Hauptdächer in den Baufeldern 2 und 3 beträgt 3° bis 55°.
- (2) Die Hauptdächer im Sondergebiet 'Wohnmobilstellplatz' sind als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 25° herzustellen.
- (3) Die zulässige Dachneigung für freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt max. 25°.

- (4) Flach geneigte Dächer (mit Dachneigungen bis 25°) sind als begrünte Dachflächen (Gründächer) zu gestalten. Eine Kombination mit Photovoltaik und Solaranlagen ist zulässig.
- (5) Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

8.2 Außenwände

- (1) Als Außenwandmaterial ist nur Sichtmauerwerk zulässig. Untergeordnete Bauteile sind auch in Putz, Holz, Stahl und Glas zulässig.
- (2) Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

HINWEISE

1 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 82 Abs. 1 LOB handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 8.1 und 8.2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

2 DIN-Vorschriften

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

3 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind folgende Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen:

Rodungs- und Fällarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 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 Schiffführer 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.