

# TEXT (TEIL B)

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO

##### SO 1.1 SO Kultur

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines kulturellen Veranstaltungszentrums einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen.

zulässig sind:

1. ein kulturelles Veranstaltungszentrum einschließlich einer Freiluftbühne,
2. die dem Veranstaltungszentrum zu- und untergeordneten Schank- und Speisewirtschaften,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.

##### SO 1.2 SO Parkhaus

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Parkhauses.

Zulässig ist ausschließlich ein Parkhaus.

##### SO 1.3 SO Einzelhandel mit Wohnen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit Einrichtungen zur Nahversorgung sowie Wohn- und Gewerbenutzungen einschließlich der dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen.

zulässig sind:

Im Erdgeschoss:

1. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt) mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.
2. sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften

In den Obergeschossen:

3. Wohnungen,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Anlagen für Verwaltungen
8. Räume für freie Berufe.

Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist ein Lebensmittelmarkt - Verbrauchermarkt mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.260 m<sup>2</sup>
- sonstige aperiodische Sortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 140 m<sup>2</sup>

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

- 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nicht zulässig.
- 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. Die Wohnungen können auch in einem oder mehreren Gebäuden gebündelt werden.

## **1.3 Mischgebiete, § 6 BauNVO**

- 1.3.1 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. 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).
- 2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technisch notwendige, aber in der Grundfläche unter- geordnete Anlagen mit einer Grundfläche, die max. 5 % des Hauptbaukörpers entspricht, um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 2.4 In der Baufläche 1 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 zur einer GRZ von 0,8) überschritten werden.

## **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 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**

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 Bepflanzungen; 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 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 Natriumampf-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.