

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Das **Sondergebiet: Umweltbildungseinrichtung (SO_{UBE})** dient vorwiegend der Unterbringung des Ostsee- Informations- Zentrums als Umweltbildungseinrichtung.

Zulässig sind:

- bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen für Forschungs-, Bildungs- und Ausstellungszwecke
- Sanitäranlagen (auch für die Öffentlichkeit zugänglich)
- dem OIZ dienender Verkaufsstand (auch mit Verkauf von Getränken, Snacks), Kiosk mit Außenverkauf und Außensitzflächen

1.2 In der **öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Badestrand** ist innerhalb der Baufläche nur die Aufstellung von Spielgeräten für Kinder zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe üNN wird gemessen bis zur Oberkante des Dachabschlusses (Attika). Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung (ü NN) ausgenommen sind technische Anlagen, Anlagen für Lüftung /Kühlung, Antennenanlagen, Solar- und Photovoltaikanlagen und andere technische Aufbauten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 und 23 BauNVO)

In dem Sondergebiet: Umweltbildungseinrichtung (SO_{UBE}) ist eine Überschreitung der südlichen, westlichen und östlichen Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Treppenanlagen, Rampen, Terrassen und Fahrstuhltürme ausnahmsweise zulässig, wenn die Baugrenzen um nicht mehr als 1,00 m auf einer maximalen Länge von jeweils 5,00 m je Baugrenze überschritten werden.

4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S.-H.)

4.1 Dachformen und Dachflächen

In dem Sondergebiet Umweltbildungseinrichtung (SO_{UBE}) sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Mindestens 50% der Dachflächen des Hauptbaukörpers sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung von Herstellern und Zulieferern enthalten, wenn diese Zusätze nicht überwiegen.

Werbeanlagen sind nur an Fassaden zulässig. Auf den Flachdächern ist das Aufstellen von Werbeanlagen nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Gebäudeoberkanten hinausragen.

Je Fassadenseite dürfen Werbeanlagen insgesamt eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten. Gemessen wird das Quadrat oder Rechteck, das die Werbeanlagen umschließt. Ausgenommen von dieser Größenbeschränkung ist großflächige Werbung auf der südlichen und westlichen Fassadenseite, soweit diese unveränderlicher und künstlerischer Bestandteil des Fassadenmaterials ist.

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

5. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Hinweis zu Belangen der Seeschifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) 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 weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen und anderen Leuchtobjekten sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5.2 Hinweis zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt unterhalb der Höhenlinie von + 3,50 NN (Bemessungswasserstand ohne Wellenlauf für Landesschutzdeiche) und daher im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee.

Zum Schutz vor Hochwassergefahren ist das geplante Gebäude erosionssicher zu gründen; dies ist bei der Aufstellung des Standsicherheitsnachweises entsprechend zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, die Fußbodenhöhe für Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen auf + 3,50 m NN anzulegen und eine Überflutungssicherung der Gebäude bis zu einer Höhe von NN + 3,50 m vorzunehmen.

5.3 Hinweis zu externen Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden:

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 'Borbyer Hufe' auf der Sammelausgleichfläche (Ausgleichsflächenpool) erbracht. Auf der östlich an die L 26 angrenzenden Teilfläche (Flurstück 58/15 der Flur 1) ist auf einer Gesamtfläche von 370 m² eine von Sukzessionsbereichen durchzogene naturnahe standortgerechte Gehölzpflanzung zu entwickeln.