

Bebauungsplan 02.76.00 – Berliner Straße –

Text Teil B

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe - dient vorwiegend der Unterbringung von Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetrieben.

Zulässig sind :

- Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe und Läden, die auf den Service, den Verkauf und die Vermietung i.V.m. Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen ausgerichtet sind
- Lagerhäuser und Lagerplätze, die den zulässigen Betrieben zugeordnet sind
- Anlagen für Verwaltungen und Büros, die den zulässigen Betrieben zugeordnet sind
- Schank und Speisewirtschaften mit einer gewerblichen Nutzfläche von insgesamt höchstens 500 qm
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den zulässigen Betrieben zugeordnet sind

Im Baufeld 1 sind auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) S. 3 BauNVO).

2.2 Für die in Textziffer II / 1.1 festgesetzte, Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion wird eine Höhe der baulichen Anlage (hier: Oberkante) von 8,50 m als Mindestmaß und von 10 m als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 (6) BauNVO).

2.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO).

2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrbahnoberkante öffentlicher Straßen in der Fahrbahnmitte (§ 18 (1) BauNVO). Die Ermittlung in den Baufeldern 1 und 2 ist auf die Berliner Straße zu beziehen; die Ermittlung in dem Baufeld 3 auf die Straße Kaninchenborn.

Es ist jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrbahnmitte und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

3.2 Die festgesetzte Baulinie gilt nur für die nach Textziffer II / 1.1 festgesetzte Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion. Ein Vor- und Zurücktreten der Rahmenkonstruktion ist mit einem Maß von 0,5 m zulässig (§ 23 (2) S. 3 BauNVO)

3.3 Gebäudefassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen unterhalb der nach Textziffer II / 1.1 festgesetzten Baukörper überspannenden Rahmenkonstruktion dürfen hinter die Baulinie zurücktreten (§ 23 (2) S. 3 BauNVO). Es gilt:

- Gebäudefassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Ausstellung von Neufahrzeugen dienen, dürfen bis zu 6 m zurücktreten;
- Gebäudefassaden von Gebäuden und Gebäudeteile, die der Unterbringung der sonstigen, nach Textziffer I / 1 zulässigen Nutzungsarten dienen, dürfen bis zu 25 m zurücktreten.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Für die festgesetzte Ein- und Ausfahrt an der Geniner Straße und für die festgesetzte nördliche Ein- und Ausfahrt an der Berliner Straße ist nur das rechte Ein- und Ausbiegen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten (§ 9 (1) 25b BauGB).

5.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Magerstandort zu entwickeln. Es ist ein Magersubstrat anzulegen. Nährstoffeinträge sind zu vermeiden.

5.3 Das anfallende Niederschlagswasser darf nur zu 70 von Hundert in das Kanalnetz abgegeben werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder zu versickern.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Der Plangeltungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) festgesetzt (§ 9 (1) 24 BauGB).

6.2 In den Teilflächen I bis III dürfen die Geräuschemissionen von Betrieben und Anlagen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (§ 11 (2) BauNVO):

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	Schalleistungspegel $L_{w''}$ in dB(A) pro qm
Teilfläche I	60 tags
	45 nachts
Teilfläche II	58 tags
	44 nachts
Teilfläche III	59 tags
	44 nachts

6.3 Für die Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
		erforderliches $R'_{w, res}$ ¹⁾ des Außenbauteils in dB	
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen IV bis V sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen.

Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w, res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)

1. Baukörpergestaltung

1.1 Entlang der festgesetzten Baulinie ist eine Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion zu gestalten.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden, dürfen die festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen / Oberkanten nicht überragen.

2.2 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Freiflächengestaltung

3.1 Zwischen dem Gehweg entlang der Berliner Straße und möglicher privater Erschließungsflächen (hier: Fahrwege und Stellplätze) ist eine mindestens 0,50 m breite Fläche gärtnerisch zu gestalten.

Fassung vom 22.05.2006



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boden'.

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schnabel'.

Herbert Schnabel