

TEIL B

TEXT

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für das WA (1) Gebiet An der Untertrave wird die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Punkt 3 - 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 Für das WA (2) Gebiet an den Straßen Alsheide und Engelswisch wird die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Punkt 1-6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 9 (1) Punkt 7 BBauG dürfen im gesamten Ersatzgebiet nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden.

2. Nebenanlagen

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen zum Schutze von Sitzecken und Terrassen sowie zur Gestaltung der Freiflächen bis 1,80 m über Terrain.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 3.1 Alle Höhenangaben der Gebäude (Firsthöhen, Traufhöhen, Erdgeschoßfußbodenhöhen) sind Maximalhöhen über dazugehörigem Bezugspunkt (s. Punkt 3.3). Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden unter Berücksichtigung einer wechselnden Trauf- und Firsthöhe je Gebäude.
- 3.2 Die Höhenlage des Innenhofes in einem Bereich von 10 m südwestlich der Bebauung An der Untertrave Nr. 19/3 - 7 (Hellgrüner Gang) sowie den nordwestlich und südöstlich dieser Bebauung gelegenen Wegeanschlüssen beträgt max. 1,40 m ü. NN. Von diesem 10 m-Bereich ausgehend können Abweichungen von $\pm 0,50$ m in mehreren Abstufungen vorgenommen werden.

- 3.3 Bezugspunkt:
Der Bezugspunkt liegt rechtwinklig zur Straßenfront auf der Fahrbahnachse (Gradiente).
4. Einfriedigungen
- 4.1 Im gesamten Innenhofbereich bis max. 1,00 m über Terrain.
5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 5.1 Schallschutzmaßnahmen
Für die An der Untertrave gelegene Wohnbebauung (Untertrave Nr. 27-33) sind Schallschutzfenster in den Fassaden vorzusehen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewendet sind.

II. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1. Kennzeichnungen
- 1.1 Hochwasser
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsbereich der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,62 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach den §§ 87 ff. der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in ihrer Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 141).
- 1.2 Alle Räume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NN gesichert sein. Die Fußbodenhöhe eines Aufenthaltsraumes je Wohneinheit muß mindestens 3,70 m über NN liegen.
- Ist die Anlage eines Aufenthaltsraumes mit einer Fußbodenhöhe von mindestens 3,70 m über NN nicht möglich, so ist die gesamte Wohneinheit vor Hochwasser bis 3,70 m zu sichern. Die Wohneinheit muß jedoch ohne zusätzliche Sicherungen bis 2,20 m ü. NN hochwassersicher sein.

2. Nachrichtliche Übernahmen

2.1 Bodendenkmale

"Im Ersatzgebiet Alsheide befinden sich archäologische Bebauungs- und Besiedlungsreste, insbesondere Kulturschichten von durchschnittlich mehr als 3 m Mächtigkeit. Mit dem Ziel ihrer Erhaltung sollten Unterkellerungen der Gebäude unterbleiben. Da Bodeneingriffe wie Fundamentierungen, Pfahlgründungen und dergleichen jedoch nicht zu vermeiden sind, werden den Baumaßnahmen vorgeschaltete archäologische Untersuchungen des Amtes für Vor- und Frühgeschichte unumgänglich. Planungsunterlagen mit den vorgesehenen Baeterminen sind daher seitens der Bauherren bzw. der von ihnen Beauftragten mindestens 2 Monate vor Baubeginn beim Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege) Lübeck, Meesenring 8, einzureichen."

2.2 Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzverpflichtung für sämtliche Gebäude im Geltungsbereich wird im Rahmen einer Satzung nach § 111 Abs. 2 Nr. 4 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in ihrer Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 141) geregelt.