

T E I L B

Text zum Bebauungsplan 01.71.00 - Holstentorplatz/Possehlstraße/Stadt-Trave -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Innerhalb des Sondergebietes SO¹ sind nur großflächige Handelsbetriebe (Kaufhäuser) zulässig.
(§ 11 BauNVO)
- Innerhalb des Sondergebietes SO² sind nur Stellplätze und öffentliche Parkplätze zulässig.
(§ 11 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Ausnahmsweise darf von den festgesetzten Baulinien in den Sondergebieten um 1,0 m abgewichen werden, wenn dieses zur Gliederung der Baukörper dient, ein Abstand von mind. 1,0 m zur Possehlstraße eingehalten wird, öffentliche oder private Belange dem nicht entgegenstehen und in die Kronen der festgesetzten Bäume nicht eingegriffen wird. (§ 23 (2) BauNVO).

3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen dem Sondergebiet Kaufhaus und dem Sondergebiet Parkgarage kann bis zu 5 m abgewichen werden, wenn dieses zur optimalen Nutzung der Baukörper dient.
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
(§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

5. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot

Pflanzbindungen

- Die Flachdachteile in dem SO¹-Gebiet sind dauerhaft mit krautartigen Pflanzen, bodendeckenden Pflanzen und bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Dachkonstruktionen in dem SO²-Gebiet sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen.

6. Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrt

Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG, § 23 (5) BauNVO)

7. Verkehrsflächen

7.1 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind dem Fußgängerverkehr vorbehalten.
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

7.2 Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze für das Sondergebiet SO 1 sind in den untersten Geschossen der ausgewiesenen Parkgarage unterzubringen.
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG).

8. Versorgungseinrichtungen

Im Erd- bzw. Untergeschoß der Gebäude in den SO-Gebieten ist zur Wallstraße im Einvernehmen mit den Stadtwerken eine Transformatorenstation zu errichten.

8.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsbereich der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach den §§ 63 ff. der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5 S. 86).

Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NN gesichert sein. Aufenthaltsräume in Wohnungen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m aufweisen.
(§ 9 (2) BBauG).

9. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Traufe in den SO-Gebieten beträgt für alle Gebäudeteile max. 15,60 m über NN. Als Traufhöhe bei den Parkgeschossen gilt die Oberkante Brüstung des letzten Geschosses. Dachaufbauten, Dachgauben, Dachreiter, Pergolen dürfen die Traufhöhe max. 1,50 m überschreiten.

- Die Höhe der Traufe in dem MK^I-Gebiet beträgt für alle Gebäudeteile max. 18,80 m über NN.

- Die Höhe der Firste in dem SO^I-Gebiet beträgt max. 18,60 m über NN.

(§ 16 (3) BauNVO)

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BBauG, § 82 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5 S. 86)

10. Baukörperausbildung

Die Fassaden in den SO-Gebieten (SO¹ und SO²) sind durch senkrechte Gliederungselemente (Einschnitte im Mauerwerk) oder bandartige Rücksprünge mit Fensteröffnungen) zu gliedern. Die Gliederungselemente sollen einen Abstand von mind. 5,0 m bis max. 10,0 m haben.

11. Material

11.1 Außenwände

- Als Material für die Außenwände soll rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk verwendet werden.
- Andere Materialien sind bis zu 5 % der Fassadenflächen (ohne Berücksichtigung der Fensterflächen) zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen.
- Nicht zulässige Materialien sind:
 - o hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen oder ähnliches)
 - o kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105)
 - o Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

11.2 Dächer

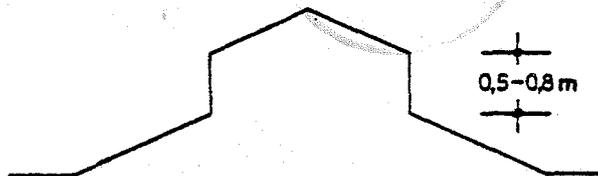
Die geneigten Dächer sind als Kupfer- oder Ziegeldächer (rot bis rotbraun) auszuführen.

12. Fenster

Schaufenster, mit Ausnahme der Schaufenster im Bereich der Arkaden, sind als stehende Formate auszuführen. Senkrechte Fensterbänder sind durch Sprossen zu gliedern.

13. Dachausbildung

- Mindestens ein Drittel der Dachflächen im SO¹-Gebiet sind als symmetrische Satteldächer (25 - 30°) auszubilden. Die restlichen Dachflächen sind als Flachdächer auszuführen.



- Die Satteldächer sollen einen Versatz von mind. 0,5 m bis max. 0,8 m haben.
- Der Anteil der giebelständigen Fronten zu den Flachdachabschlüssen zur Wallstraße darf 40 % nicht unterschreiten.
- Für die Dachflächen in dem SO²-Gebiet sind Dachkonstruktionen (Pergolen) zur Aufnahme einer dauerhaften Begrünung vorzusehen.

14. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen die Brüstungshöhe des I. Obergeschosses nicht überschreiten. Für die Parkgarage sind an der Possehlstraße Ausnahmen zulässig, wenn die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. Die Zulässigkeit im einzelnen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

III. Nachrichtliche Übernahme

1. Schiffsfahrtszeichen

Gem. § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II, S. 173) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Lübeck, den 01.08.1983

Der Senat der Hansestadt Lübeck
 Stadtplanungsamt
 In Vertretung  Auftrag

Schmidt

Dr. Stützer