

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Bebauungsplan 01.71.02 – Holstentorplatz – Südliche Wallhalbinsel /Teilbereich I – Fassung vom 14.11.2005

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig.

§ 1 (6) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen inklusive eines evtl. Staffelgeschosses wird unter Berücksichtigung des Ausbreitungshochwassers der Trave auf max.

- 7.00 m über NN bei eingeschossigen Gebäuden,
- 10.00 m über NN bei zweigeschossigen Gebäuden und
- 15.00 m über NN bei dreigeschossigen Gebäuden festgesetzt.

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NN gesichert sein.

Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen in Wohnungen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m über NN aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung (z. B. Maisonettewohnung) über 3,87 m über NN liegt.

2.3 Überschreitungen

§ 21 a (3) BauNVO

Im WA-Gebiet bleibt die Fläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Im WA-Gebiet sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten GTGa (Gemeinschaftstiefgarage) zulässig.

4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passiver Schallschutz

In den im Teil A – Planzeichnung – gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB III	erf. $R'_{w,res} =$	35 dB
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm – Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV und V mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den schallabgewand-

ten östlichen Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

5. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Anpflanzungen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Wallstraße ist zur Ergänzung des z. T. vorhandenen Baumstreifens die vorhandene Bepflanzung in einem Abstand von 9-11 m durch heimische Laubbäume zu ergänzen. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig so weit sie sich aus der Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsleitungen ergeben.

5.2 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten erhaltenswerten Bäume sind dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neupflanzungen sind Gehölze dem Bestand entsprechend zu verwenden.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 14

Innerhalb der WA-Fläche sind Anlagen und Einrichtungen zur Zurückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden, Rigolen u. ä. zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen im Überflutungsbereich 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.

2. Schifffahrtszeichen

2.1 Werbeanlagen

Gem. Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder

andere irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

2.2 Bauliche Anlagen

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), zuletzt geändert durch Art. 238 der achten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), erforderlich.

3. Kulturdenkmal

Die Wallstraße und die Dreiecksfläche südlich des Parkhauses sind Teilbestand des im Buch der Bodendenkmale unter Nr. 117 eingetragenen Kulturdenkmales Wallanlagen. Eventuelle Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Lübeck, 14.11.2005
5.610.3 - Stadtplanung
hdg/Ti/Dz
11.11.2005

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung



Im Auftrag

Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Herbert Schnabel