

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990, geändert am 22.07.2011). Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 geändert am 22. April 1993.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Hotel / Spielbank" (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GR Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GF Geschossfläche als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- OK Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

EIN- / AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ▲ Ein- / Ausfahrt
- ↔ Bereich Ein- / Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentlich öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Ufer, Grünverbindung Zweckbestimmung: Ufer, Grünverbindung mit Weg parallel zum Ufer
- Ufer Zweckbestimmung: Ufer

ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

LPB IV Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich nach DIN 4109, November 1989 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- St Umgrenzung von ebenerdigen Stellplätzen
- Ga Umgrenzung von Garagen

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Breite: 3,0 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- H Wasserfläche gemäß § 1 Abs. 3 HafVO hier: Hafen
- FFH FFH - Gebiet Nr. DE 2127-391 "Traveta" gemäß § 32 BNatSchG

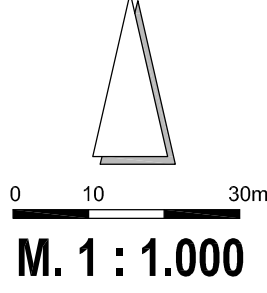
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne
- 03.02.00 B-Plan-Nummer angrenzender Bebauungspläne
- Anlieferung Hinweis auf den Anlieferungshof des Hotels

PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Bäume
- Uferbefestigung
- Treppe zur Puppenbrücke
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Plänen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.



Teil B - Text -

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Sondergebiet "Hotel / Spielbank" Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel / Spielbank" dient der Unterbringung eines Hotels und einer Spielbank (Hauptnutzungen). Zulässig sind:
  - eine Hotelnutzung mit Restaurant,
  - eine Spielbank mit einer maximal zulässigen Nutzfläche von 1.100 m² zuzüglich 500 m² gemeinsam nutzbare Eingangsbereiche etc.,
  - eine Autovermietung als Ergänzung der Hotelnutzung.

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

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im SO-Gebiet sind untergeordnete, auch verfahrensfreie Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 LBO Schl.-H.).

3.2 Stellplätze

Im SO-Gebiet sind Stellplätze und Zufahrten nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.3 Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Im in der Planzeichnung festgesetzten Bereich für Garagen sind diese nur im Erdgeschoss zulässig und als solche zu nutzen (§ 12 Abs. 5 BauNVO).

4 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Außerhalb der festgesetzten Ein- / Ausfahrten sind an der östlichen Grundstücksgrenze zur Willy-Brandt-Allee keine weiteren Zufahrten zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen.
- 5.2 Von den dem Stadtgraben zugewandten Fassaden dürfen keine zusätzlichen Lichtemissionen ausgehen.
- 5.3 In der am Ostufer des Stadtgrabens gelegenen öffentlichen Grünfläche dürfen keine Lampen aufgestellt werden.

6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Bäumen zu begrünen. Hierzu ist mindestens je angefangene 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen.

6.2 Die freiwachsende Hecke ist aus standortheimischen Gehölzen in einer Mindestbreite von 3 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Lärmchutz

Zum Schutz der Wohn- und Büroneutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV, V, und VI für Neu-, Um- und Ausbauten nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>A</sub> (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1) R<sub>w,ext</sub></sup>	
		Wohnräume (dB(A))	Büoräume <sup>2)</sup>
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Konstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des festgesetzten Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Zum Schutz der Nachtruhe sind im Geltungsbereich bei Um-, Aus- und Neubauten für Schlafzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.2 Altlasten

Eingriffe ins Erdreich sind gutachterlich begleiten zu lassen.

II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO Schl.-H.)

1 Dachaufbauten, Solaranlagen

1.1 Technische Aufbauten, deren Einhausung, aufgeständerte Solaranlagen und Technikgeschosse sind gestalterisch in das Abschlussgeschoss zu integrieren. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet an der Stätte der Leistung unterhalb der Traufe des jeweiligen Gebäudeteils zulässig. Sie dürfen nur an den zur Willy-Brandt-Allee und zum Holstentorplatz gerichteten Fassaden und in den davorliegenden Sondergebietsflächen angebracht/errichtet werden.
- 2.2 Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist nur zulässig als hinterleuchtete Einzelbuchstaben/Logos mit indirekter Leuchtwirkung oder auf die Wand montierte Einzelbuchstaben/Logos, deren Leuchtwirkung auf deren Spiegel beschränkt ist und die Zarge dabei lichtundurchlässig ausgebildet ist. Selbstleuchtende Kästen in Form von Auslegern und Hinweisschildern in der Erdgeschosszone müssen mit lichtundurchlässigem Gehäuse und dekorierten Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben, ausgeführt werden. Offene Rohrbelegung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Lichtwirkung insgesamt zurückhaltend bleibt.
- 2.3 Werbung an Fenstern ist unzulässig.
- 2.4 Im Sondergebiet dürfen maximal insgesamt 20 m² Werbefläche angebracht/aufgestellt werden. Eine Einzelfläche darf 6 m² nicht überschreiten.

3 Fassaden

Fensterflächen dürfen nicht mit Mobilär und/oder technischen Geräten zugestellt werden. Der Lichteinfall von außen in die Innenräume ist zu 100% zu gewährleisten.

III Hinweise

- 1. Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Überflutungsbereich der Trave/des Stadtgrabens mit einer bisher eingetretenen, maximalen Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein.
- 2. Vor Beginn von Bauarbeiten ist beim Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlentweg 166, 24116 Kiel, eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen bzw. die Kampfmittelfreiheit besitzigen zu lassen.
- 3. Eingriffe in den Boden müssen in Abstimmung mit dem Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Untere Bodenschutzbehörde) der Hansestadt Lübeck fachgutachterlich begleitet werden.
- 4. Bäume, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 1.10 bis zum 14.03 des nächsten Jahres gefällt/geschritten oder gerodet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 05.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 13.03.2012 erfolgt. Die nach § 13 a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a (3) BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.	Lübeck, den 24.06.2013	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Plänen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a (3) BauGB ist vom 19.03.2012 bis einschließlich 30.03.2012 durchgeführt worden.		
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.	gez. Boden	gez. Schröder
4. Der Bauausschuss hat am 17.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S.	Franz-Peter Boden Bauamtsrat Karsten Schröder Berechnung
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2012 bis zum 05.11.2012 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.09.2012 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.		
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 25.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
7. Der katastermäßige Bestand am 07.06.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuerrichteten städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Lübeck, den 17.06.2013	gez. Voß Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	Lübeck, den 24.06.2013	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Plänen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
9. (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.	Lübeck, den 26.07.2013	gez. Saxe Bernd Saxe Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Satzung mit § 94 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 21.03.2013 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.76.00 - Mittlere Wallhalbinsel / Hotel / Spielbank -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.	Lübeck, den 14.08.2013.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Plänen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB und nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 94 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 21.03.2013 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.76.00 - Mittlere Wallhalbinsel / Hotel / Spielbank -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.76.00 MITTLERE WALLHALBINSEL / HOTEL / SPIELBANK

