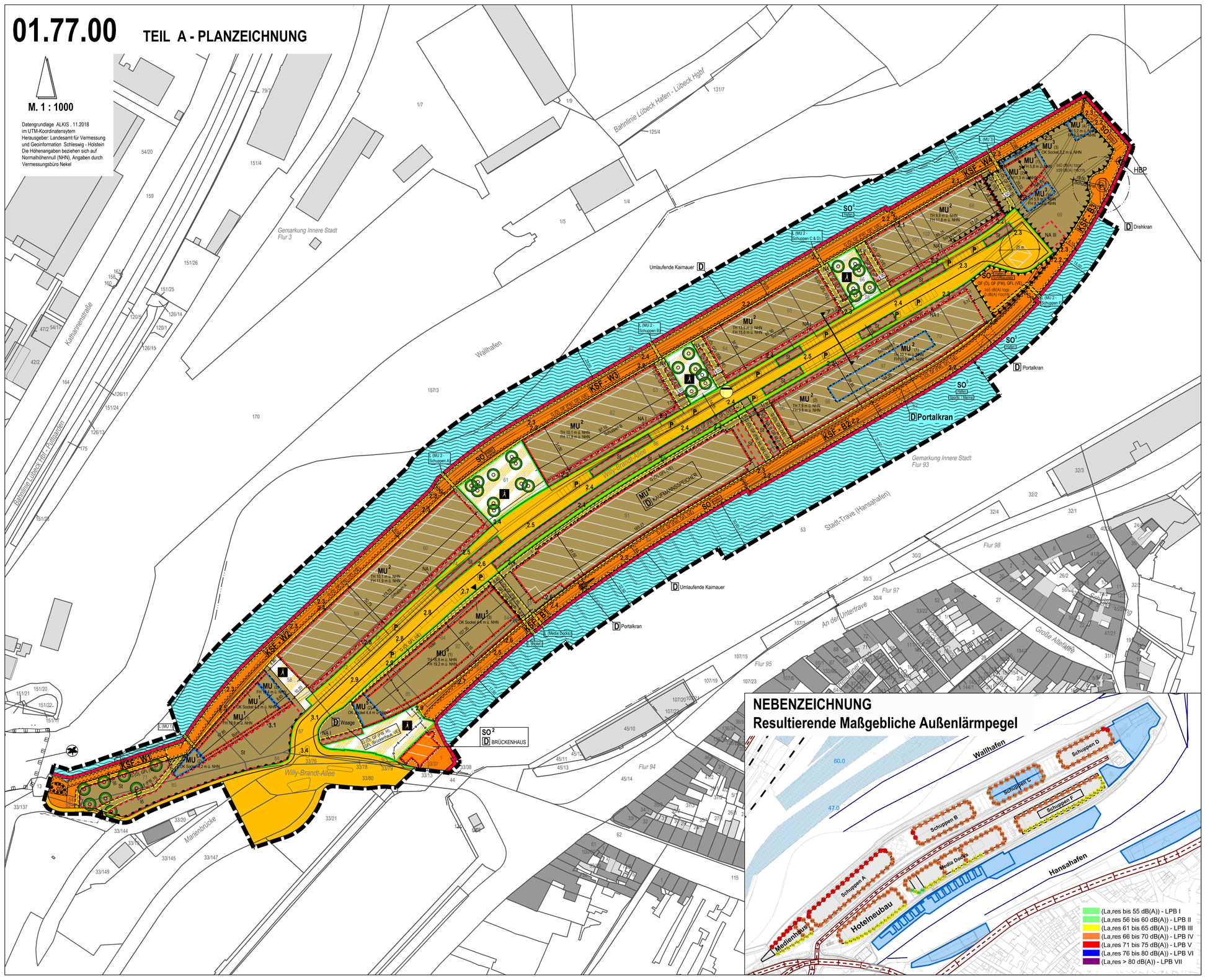
01.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1, 6a, 11 BauNVO)

- MU — Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)
  - Hotel — Hotel
  - Büro — Bürogebäude
- SO — Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)
  - Schiffbauplatz — Schiffbauplatz
  - Hafen — Hafennutzung
  - H. Hafen — Historischer Hafen
  - Sportb. / Marina — Sportbootharfen / Marina
  - W.-Plätze — Warteliegeplätze

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

- TH 10,1 m ü. NHN — Maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 10,1 m über Normalhöhennull (NHN)
- FH 11,9 m ü. NHN — Maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 11,9 m über Normalhöhennull (NHN)
- OK Sockel 4,4 m ü. NHN — Oberkante Sockel in m über Normalhöhennull (NHN), z.B. 4,4 m ü. NHN
- GR — max. zulässige Grundfläche

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Bereich für Fußgänger- und Radfahrer
- Tiefgaragen- / Stellplatzzufahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasser - Pumpstation

Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Kaufmannsspeicher, Brückenhaus, Krane, Waage und umlaufende Kaimauer)
- Kennzeichnung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen Hier: Kaimauerensemble

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- NA I / St / TGa — Nebenanlagen, z.B. I / Stellplätze / Tiefgarage
- GFL (G, FW, H, EBL, VE, SO Sportb.) — Mit Geh- (G) oder/und Fahr- (F) oder/und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Satz 21 und Abs. 6 BauGB) Ö = Öffentlichkeit, FW = Feuerwehr, H = Hafen, EBL = Entsorgungsbetriebe Lübeck, VE = Ver- und Entsorgungsträger SO Sportb. = Sondergebiet 6 mit der Zweckbestimmung Sportbootharfen / Marina
- KSF - W1 — Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen für die Konstruktion der Kaimauern (KSF - Kaischutzfläche) mit Bezeichnung des Kaimauerabschnittes, z.B. W1
- Bereiche mit besonderer Schallschutzvorkehrung
- 260 dB(A) tags / 257 dB(A) nachts — Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts
- 25 m — Vermaßung in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG
- HBP — Höhenbezugspunkt der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes
- Versorgungsleitungen (Stromkabel) unterirdisch

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Bebauung
- Künftig entfallende Gebäude
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
- 72/1 — Flurstücksnummern
- 2.6 — Höhenpunkte (in m ü.NHN)
- Sonstige vorhandene Bäume
- P — Öffentliche Parkplätze
- Sichtdreieck
- A — A' — Lage Schnittdarstellung

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4-9 BauNVO, § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO, § 11 BauNVO, § 13a BauNVO)

a) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die gemäß § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
b) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind oberirdische Garagenvollgeschosse nicht zulässig.
c) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.
d) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind unterirdische Geschosse ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
e) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 m² und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbegebietrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen.
f) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 1 ist ausschließlich eine Büronutzung zulässig.
g) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 5 ist ausschließlich eine Hotelnutzung mit zugehöriger Gastronomie zulässig.
h) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 ist ausschließlich der Betrieb eines gastronomischen Betriebes mit Kultur- Freizeit- und Musikveranstaltungen zulässig. Nebenanlagen, die der Durchführung des Betriebes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig. Bühnenbauten sind ausschließlich an der südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksseite zulässig. Beschallungsanlagen sind in nordwestliche und südwestliche Richtung auszurichten.

1.1 Sondergebiet Hafen (SO Hafen):
a) In allen Teilgebieten des Sondergebietes Hafen ist Güterumschlag nicht zulässig.
b) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 3 sind ein Bootsbauplatz und, sofern dieser Bedarf temporär nicht besteht, die Nutzung als Stellplatz für PKW zulässig .
c) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 4 sind hafenbezogene Nutzungen mit Ausnahme von Güterumschlag und Sportboothafen zulässig. Die Nutzung als Sportboothafen ist ausnahmsweise zulässig, sofern die übrigen Wasserflächen um die Nördliche Wallhalbinsel, auf denen diese Nutzung ebenfalls zulässig ist, nachweislich ausgelastet sind.
d) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 5 sind hafenbezogene Nutzungen mit Ausnahme von Güterumschlag zulässig.
e) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 1 ist auf der nordwestlichen, dem Wallhafen zugewandten Seite, das Aufstellen von Güterwaggons ausnahmsweise zulässig, sofern dadurch der Hafenbetrieb nicht eingeschränkt wird.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Urbanes Gebiet:
In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes ergeben sich die zulässigen Grundflächen aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Grundflächen für Nebenanlagen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

3.1 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 2 und MU 4 sind Rücksprünge der Fassaden oberhalb der Sockel um bis zu 3,7 m parallel zu den festgesetzten Baulinien (Außenkanten der Sockel) zulässig.

3.2 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sind oberhalb der Oberkanten der den Baufeldern jeweils zugeordneten Sockelzonen auszubilden. Die Vorgaben zum Hochwasserschutz sind zu beachten.

3.3 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 (4), MU 5 (3) und MU 5 (2) sind begehbare, durchgängige Sockelzonen mit Oberkanten zwischen 4,0 m und 4,4 m ü. NHN auszubilden (entspricht 0,9 m bis 1,3 m über vorhandenem Gelände). Die Ausbildung des Sockels über nur einen Teil der Gebäudelänge ist zulässig, sofern Treppenaufgänge auf den Sockel sowie Rampen zur Herstellung der Barrierefreiheit dieses erfordern.

3.4 Die Baulinien in den Teilgebieten MU 1 (1), MU 1 (3), MU 1 (4) und MU 5 (1) dürfen entlang der Längsseiten durch Balkone bis zu 1,20 m überschritten werden.

3.5 Von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Ausnahmen für die Ausbildung von Treppen- und Zugangsanlagen sowie Aufzügen auf die Rampen zugelassen werden.

3.6 Die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung beträgt 3,0 m ü. NHN, die Mindesthöhe für Räume mit Gewerbenutzung beträgt 2,5 m ü. NHN und die Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22, BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 In den Bauzonen für Nebenanlagen NA I ist ausschließlich das Aufstellen von originalen Eisenbahnwaggons als offene Rungenwagen oder als geschlossene Güterwagen zulässig. Zulässige Nutzungen sind Lager- und Abstellräume der jeweils zugehörigen Hauptgebäude. Ausnahmsweise können gastronomische Nutzungen zugelassen werden. Im Plangebiet sind insgesamt max. 14 Waggons (max. 7 offene Rungenwagen und max. 7 geschlossene Güterwagen) mit einer Länge von jeweils max. 15,5 m und einer Höhe von max. 4,3 m ab Oberkante Gleis für geschlossene Wagen und 3,3 m ab Oberkante Gleis für offene Rungenwagen zulässig. Die Waggons müssen auf den vorhandenen Gleisen im Plangebiet platziert werden und sind ortsfest zu verankern. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind Aufgänge/Aufzüge zur Eingangsebene von den Gebäuden und auf die Güterwaggons zulässig.

4.2 Im Teilgebiet MU 2 ist auf der dem Schuppen C südwestlich vorgelagerten Fläche das MU die Errichtung technischer Einrichtungen (z.B. Schaltkästen, Be- und Entlüftungsrohre) für eine Abwasser-Pumpstation zulässig.

4.3 In den Bauzonen für Nebenanlagen NA II sind ausschließlich bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der baulichen Anlagen technische Einrichtungen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

4.4 In der Bauzone für Nebenanlagen NA III sind Lagergebäude in Form von doppelt gestapelten Standardcontainern mit einer Gesamthöhe von max. 7,3 m ü. NHN zulässig. Sonstige Lagergebäude sind mit einer Gesamthöhe von insgesamt max. 5,9 m ü. NHN zulässig.

4.5 In der Bauzone für Nebenanlagen NA IV ist eine transparente Überdachung ohne eigene Begrenzungswände zwischen den angrenzenden Hauptbaukörpern in einer Höhe von maximal 5,9 m ü. NHN zulässig.

4.6 Außerhalb festgesetzter Baufelder sind allgemein zulässige Nebenanlagen in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 auf einer Grundfläche von insgesamt max. 250 m² zulässig.

4.7 Private Stellplätze sowie private Einrichtungen und Anlagen zur Abfallsammlung und -beseitigung sind ausschließlich in den mit „St" bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sowie in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 4 zulässig.

4.8 Oberirdische Garagen sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

4.9 Zur Bewirtschaftung des Brückenhauses ist die Anordnung von bis zu 3 PKW-Stellplätzen, senkrecht zum Brückenhaus, an der südwestlichen Gebäudeseite, im dem Brückenhauseckes nahelegendsten Bereich innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer" zulässig.

5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Auf den mit „G (Ö)" bezeichneten Flächen besteht ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Öffentlichkeit, diese Flächen ebenfalls zum Radfahren zu nutzen.

5.2 Die mit „GF (Hafen)" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hafenbehörde zu belasten.

5.3 Die mit „GF (FW)" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

5.4 Die mit „GFL (VE)" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.5 Auf den mit NA I gekennzeichneten Flächen zur Aufstellung von Eisenbahnwaggons besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.

5.6 Auf den mit NA II gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.

5.7 Auf der dem Schuppen F nordöstlich vorgelagerten Fläche des Teilgebietes MU 2 besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.

5.8 Im Teilgebiet MU 2 besteht auf der dem Schuppen C südwestlich vorgelagerten Fläche des MU ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, sofern die Flächen nicht durch technische Einrichtungen der Pumpstation überbaut sind.

5.9 Die mit „L" bezeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten in einer Breite von 2 m zugunsten der benannten Anlieger zu belasten.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Die zur Erhaltung festgesetzte Baumgruppe ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und nach Abgang innerhalb eines Jahres durch einen großkronigen, standort- und klimawandelangepassten Baum zu ersetzen.

6.2 Auf der Stellplatzfläche in dem Teilgebiet MU 1 sind insgesamt acht großkronige, standort- und klimawandelangepasste Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung vorgesehen Standorten der Bäume kann jeweils innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und innerhalb der privaten Stellplatzfläche des Teilgebietes MU1 abgewichen werden, sofern die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erfordern. Durch Baumpflanzungen dürfen weder die Befahrbarkeit der Haferflächen, noch dürfen durch Wurzeln die Bestandteile der Kaimauer sowie deren bauliche Unterhaltung eingeschränkt werden.
Für die Pflanzgruben ist ein Bodenaustausch bis mindestens zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen. Je Baum ist eine Pflanzgrube von mindestens 6 m² und einem Volumen von 12 m³ von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu schützen.
Bei Neupflanzungen ist die Baumart gemäß der „Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen" sowie unter Berücksichtigung der GALK-Straßenbaumliste auszuwählen.

7 Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

Im gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

a) Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R'w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gem. DIN 4109-1:2018 für die in der Nebenzeichnung „Resultierende Maßgebliche Außenlärmpegelbereiche" dargestellten Anforderungen, zu stellen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res}$ - 25
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res}$ - 30
Büroräume und Ähnliches	$L_{a,res}$ - 35
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und Ähnliches	

b) Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'w,res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

c) Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln Lr ≥ 63 dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen - wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen - mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) bis c) abgewichen werden.

7.2 Gewerbelärm

In dem geplanten Baugebiet gem. § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) sind Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein entsprechender Nachweis ausreichenden Schallschutzes ist im Rahmen vorhabenbezogener Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) und § 10 BauNVO (Sondergebiete) Emissionskontingente LEK festgesetzt.
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts			
Teilgebietsbezeichnung	Größe in m²	L_{EK} tags dB (A)/m²	L_{EK} nachts dB (A)/m²
MU 3	3.752	60	59
SO 2 Schiffbauplatz	815	65	0

Nachweis:
a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind unter Berücksichtigung von vorhandenen Gebäuden nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.
c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

Schuppen D/MU 2
In dem gekennzeichneten Bereich (vgl. Abb. 1 der Begründung) ist ausreichender Schutz gegenüber Gewerbegeräuschen aus den benachbarten Gewerbebetrieben für die Nacht herzustellen, indem hier keine offnenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) angeordnet werden. Ausgenommen sind schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden (z.B. Büroräume).

Schuppen C/MU 2
Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden im Baugebiet entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) für das Teilgebiet MU 2/ Schuppen C folgende, nach Innenpegeln differenzierte, schalltechnische Anforderungen an Bauteile festgesetzt:

Tabelle A 2: **Schalltechnische Anforderungen an Schuppen C betriebliche und bauliche Varianten**

Emissionskennwerte nach VDI 3770			Bauliche Kennwerte		
Betrieb exempl.	Innenpegel L_I dB (A)	ΔL dB	Bauteil	Resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = C_{SP}$ dB	Variante
1	Klassik / Jazz	tags ≤ 86	Dach	≥ 32	Bestand
		nachts ≤ 70	Massivwand West	≥ 43	
	-	≤ 7	Fassade Nord	≥ 15	
			Fassade Süd	≥ 15	
2	Klassik / Jazz / Rock	tags ≤ 94	Dach	≥ 32	Einschalige Ertüchtigung
		nachts ≤ 86	Massivwand West	≥ 43	
	Klassik / Jazz	≤ 7	Fassade Nord *)	≥ 21	
			Fassade Süd *)	≥ 21	

L_I Für den Betriebszustand zeitlich und örtlich gemittelte A-bewerteter Schallpegel nach DIN 45641
$L_E = L_{AFeq} + K_I = L_{AFTeq} - L_{AFeq}$
R'_w bewertetes Schalldämm-Maß am Bau
C_{SP} Spektrum-Anpassungswert für tieffrequentes Spektrum 2 nach EN ISO 717-1
$\Delta L = L_{AFTeq} - L_{AFeq}$ Pegeldifferenz als Kriterium für die Tiefenlastigkeit des Geräusches in Anlehnung an DIN 45680
*) Für offenbare Türen ist zusätzlich ein Windfang als Schallschleuse analog VDI 3726 auszubilden

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

8.1 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 5 ist das Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mind. 3,0 m ab Oberkante Sockel auszubilden.

8.2 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 5 sind Fassaden als Ziegelmauerwerk oder als Holzfassaden in dem Farbspektrum von Ockergelb, Rot bis Rot-braun und dunkelbraun auszuführen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von max. 10% je Fassadenseite zulässig. Fenster, Türen, sonstige verglaste Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.

8.3 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die Fassaden in Material und Farbton den Bestandsgebäuden anzugleichen. Farbbezugsbasis ist der jeweilige Urzustand vor der Sanierung. Der Urzustand ist vor Beginn von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise zu dokumentieren und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

8.4 In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 sind zusätzlich Holzfassaden im Farbspektrum von Erdfarben zulässig. Für Nebenanlagen sind ebenfalls Stahl, Glas sowie Kunststoff als Fassaden- und Dachmaterialien zulässig.

8.5 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die Sockel als steinerne begehbare Flächen ohne vertikal parzellierende Abgrenzungen (z.B. Einfriedungen, Mauern, Hecken, Sichtschutzwände) auszubilden.

8.6 Die Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern in den Bauzonen für Nebenanlagen NA II sind je Bauzone in einer Flucht zueinander und einheitlich mit Tonnen- oder Satteldach, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,8 m über Gelände und aus Metall zu errichten.

8.7 Bauordnungsrechtlich notwendige Fallschutzgeländer auf den Sockeln sind als einfache Geländer aus Flachstahl und einer mittleren Querstrebe auszubilden. Mauern und andere Geländer mit der Wirkung von geschlossenen Flächen sind unzulässig.

8.8 Einfahrten zu unterirdischen Geschossen müssen in der Fassadenebene durch Tore geschlossen werden. Diese sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren.

8.9 Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe unzulässig.

8.10 Die Hauptdachflächen sind gleichwinklig mit einer Neigung von 7° bis 15° auszubilden und mit dunkelgrauen oder anthrazitfarbigen, besanteten oder geschieferten Dacheindeckungsbahnen auszubilden. Solaranlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Eindrucks des Denkmals/Sachgesamtheit „Rehdersche Hafenanlage von 1900" verursacht wird.

8.11 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 2 ist eine Erhöhung der durch die Giebelscheiben begrenzten Dachflächen für eine Aufdachdämmung um bis zu 0,4 m gegenüber den Bestandshöhen zulässig.

9 Werbeanlagen

9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und an der Stätte der Leistung zulässig.

9.2 Gem. § 34 Abs. 4 der Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern, oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Irritationen behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne, blaue mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen o.ä. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

10 Ersetzen des Bebauungsplanes 01.75.00

Der Bebauungsplan 01.77.00 ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 01.75.00. Der Bebauungsplan 01.75.00 tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 01.77.00 außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Potenzielles Gasvorkommen
Bei allen Neubaumaßnahmen sowie bei Maßnahmen, welche die Belüftung des Gebäudes (z.B. Gebäudeabdichtungen/Isolierungen) beeinflussen können, sind Untersuchungen zu potenziellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen vorzunehmen und auf die Notwendigkeit von ggf. erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen zu prüfen.
Der Gefahr eines Schadstoffeintrags in die Innenraumluft ist entgegenzuwirken und der gesundheitliche Umweltschutz sowie die untere Bodenschutzbehörde sind zu beteiligen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung sind im Rahmen der Bauantragstellung einzureichen und die Durchführung ggf. erforderlicher Gassicherungsmaßnahmen ist im Bauantrag darzulegen. Vor Durchführung von genehmigungsfreien Vorhaben sind die genannten Untersuchungen und sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen ebenfalls durchzuführen.

B Kaianlagen
Durch die Herstellung und die Konstruktion von Gebäuden und Anlagen darf keine statische Belastung auf die Kaimauern erfolgen. Bei Gründungsarbeiten sind geeignete Verfahren zu wählen. Alle Maßnahmen an den Kaimauern oder mit potenziellen Auswirkungen auf die Kaimauern sind mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, abzustimmen. Dies gilt auch für die Regenwasserentwässerungsleitungen unterhalb des Kaimauerstreifens und ihre Anbauten an den Wall- und/oder Hafenkaimauern.

C Hochwasser
Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist darauf hin, dass wesentliche Teile der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überflutungsbereich der Ostsee und damit in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG liegen. Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand betrug 3,35 m ü.NHN (13.11.1872).
In dem Gebiet sind Maßnahmen erforderlich, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen. Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in Risikogebieten nur errichtet werden, wenn die zur Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Als erforderlich wird eine gewisse Mindesthöhe für die Bebauung angesehen, die dem Referenzwasserstand für ein Wiederkehrintervall von 200 Jahren entspricht und für einige Fälle einen Zuschlag von 0,50 m beinhalten soll.

Zur Vermeidung des Bauverbotes gem. § 82 Abs. 1 LWG werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung NHN +3,0 m
- Mindesthöhe für Räume mit Gewerbenutzung NHN +2,5 m
- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege NHN +2,5 m

Andere bauliche Maßnahmen sind denkbar und unterliegen der Prüfung durch die Untere Küstenschutzbehörde im Einzelfall.
Bauliche Anlagen wie z.B. das geplante Blockheizkraftwerk dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisikogebiet angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, sowie ein solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe bis 2,5 m ü.NHN sind hochwassersicher herzustellen. Die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung beträgt 3,0 m ü. NHN, die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Gewerbenutzung beträgt 2,5 m ü. NHN, die Mindestfußbodenhöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

D Wasserstraßen
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.
Anlagen und ortsfeste Einricht