

Anlage 4

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

02.15.01 – Falkenstraße Süd - Fassung vom 01.August 2008

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen:

In den Mischgebieten (MI-Gebiet) sind die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr.3 Einzelhandelsbetriebe bis zu einer max. Verkaufsfläche von 200 m² je Betrieb zulässig. In Verbindung mit einer gastronomischen Nutzung (z. B. Cafe) ist die Verkaufsfläche bis zu einer Gesamtgröße von 400 m² zulässig.

§ 1 (9) BauNVO

In den Mischgebieten (MI-Gebiet) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 bis 8 nicht zulässig.

§ 1 (5) BauNVO

1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen :

In den Mischgebieten (MI-Gebiet) sind die Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (OK. Attika) wird auf max. 14,20 m über NN festgesetzt. Dachaufbauten dürfen in einer Anzahl von max. 11 Stck die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage um max. 1,70 m überschreiten.

§ 16 (2) Nr.4 BauNVO

2.2 Überschreitungen

Die Baugrenze darf für Dachaufbauten/Erker in einer Breite von max. 4,50 m und einer Tiefe von max. 1,30 m überschritten werden.

§ 23 (3) BauNVO

Zur Fassadengliederung darf die nördliche Baugrenze des südlichen Baufeldes in einer Breite von max. 7,50 m um max. 1.20 m überschritten werden, jedoch ohne die Höhe der Attika zu überschreiten.

2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

§ 9 (3) BauGB

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.

2.4 Anrechenbarkeit von Garagengeschossen bzw. Garagen in Untergeschossen

In den Mischgebieten werden Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.

§ 21a BauNVO

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

§ 23 (5) BauNVO

3.2 Stellplätze und Garagen

In den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten GTGa-Flächen (Gemeinschaftstiefgarage) zulässig.

§ 12 (4) BauNVO

4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Passiver Schallschutz

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Bürräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Das erforderliche resultierende Schalldämm – Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für sämtliche Umfassungsbauteile eines Raumes einschließlich Dach. 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.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind in den Lärmpegelbereichen IV und V mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von abgeschirmten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm – Maße zu berücksichtigen.

In Außenwohnbereichen wie Terrassen, Balkone und Loggien, die von verkehrs – lärmbedingten Überschreitungen des Orientierungswertes tags von 60 dB(A) betroffen sind, ist der Schallschutz durch (Teil-) Verglasungen an den jeweiligen Objekten sicherzustellen. Der konkrete Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

5. Flächen für Anpflanzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

An der nördlichen, westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine flächige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen in einer Breite von

1,00 m und einer Höhe von mind. 3,90 m ü. NN anzulegen und dauernd zu unterhalten. Aus Sicherheitsgründen darf auf der Innenseite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

§9 (4) BauGB, § 92 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-Holst. 2005 S.2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2004 (GVBl. Schl.-Holst. 2005 S.2)

Außenwände

Für die öffentlich wirksamen Außenwände wird als Material Ziegel der Grundfarbe rot festgesetzt.

Terrassentrennwände und Verglasungen der Außenwohnbereiche

Die oben genannten Bauteile sind einheitlich in mattem Glas zu errichten.

Werbeanlagen

Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoß an der Stätte der Leistung zulässig.

Es sind nur Einzelbuchstaben zulässig. Beleuchtete Buchstaben sind in ihrer Lichtstärke nur zurückhaltend zulässig. Sie dürfen nicht grell leuchtend, nicht blinkend oder laufend sein.

III. Nachrichtliche Übernahmen

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.



Lübeck, 04. August 2008
56103 - Stadtplanung
Bau/100

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel