



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 Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Plannahes (Planzeichnerverordnung 1990/PlanZ 90) Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22. April 1993.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höchstmaß der Traufhöhe baulicher Anlagen über NN
- OKFF Mindestmaß der Fertigfußbodenhöhe über NN

BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- H nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-/Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserentsorgung
- Abwasser-Pumpwerk
- Trafostation Stromversorgung

GRÜNLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Wassersport

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

BEREICHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSGESETZES

- Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen
- Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 mit Berichtigung 1 vom August 1992; hier Lärmpegelbereich III

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Mit Leitungsrechten zu belasteten Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze Vorhaben- und Erschließungsplan

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze 50 m Schutzstreifen an Gewässern

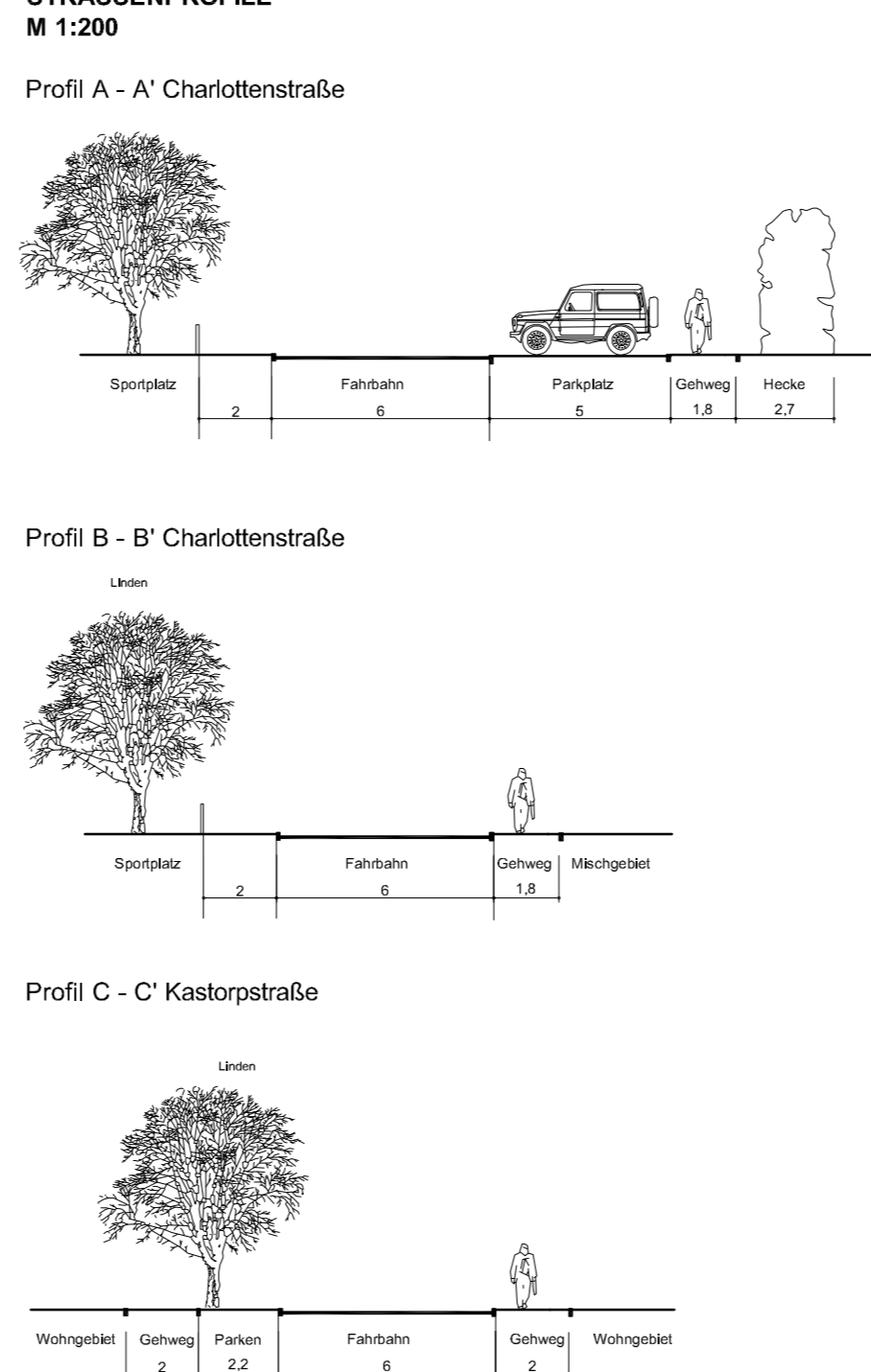
PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze (vorhanden)
- Flurstücksnummer
- vorhandene Geländehöhe über NN
- geplante Geländehöhe über NN
- vorhandene Gebäude
- entfallende Gebäude
- entfallender Zaun
- geplante Wege innerhalb der Grünflächen
- Stellfläche Wertstoffcontainer
- Fläche für Parkplätze

HINWEISE

1. Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen, Kampfmittelräumdienst: 04340-40493

STRASSENPROFILE



Teil B - Text

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Ausnahmen nach § 4 (Abs. 3) BauNVO nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Im Mischgebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO BauNVO).
 - Im Mischgebiet sind die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Auf der Fläche für Abwasserbeseitigung ist ein Gebäude für ein Abwasserpumpwerk einschließlich aller dazugehörigen technischen Einrichtungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Auf der Fläche für das Abwasser-Pumpwerk ist ein maximal 1-geschossiges Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig.
- Überschreitungen
 - Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 70% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 100% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um bis zu 82% zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
 - In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie keine gebäudeartigen untergeordneten Nebenanlagen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
 - Im Mischgebiet sind nördlich der Nord-Fassaden von den Gebäuden 1 und 2 sowie nördlich der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen keine untergeordneten Nebenanlagen zulässig. Die Bauflächen sind gärtnerisch zu gestalten (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
 - Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der Baugrenzen und im Mischgebiet nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R w, res	
		Wohnräume	Büroräume 2)
III	61 - 65	35	30
II	56 - 60	30	30

1) realisierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, die von der einschlägigen Außenluft auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen ungeringfügigen Beitrag zum Innenraumgeräusch werden keine Anforderungen gestellt.

- Die schallschichtlichen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- Schalldämmte Lüftungen
 - Zum Schutz der Nachtruhe sind im Lärmpegelbereich III für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, 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 oder höhere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Erhaltunggebote, Anpflanzungen, Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
 - Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf durch einen gleichartigen Baum/durch gleichartige Sträucher zu ersetzen.
 - Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf im Falle des Absterbens zu ersetzen.
 - Der Zaun entlang am/n Grundstücksrand der Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser-Pumpwerk) ist mit rankenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen.
 - Beidseitig der Parkplätze nördlich der Charlottenstraße sind mindestens 2 standortheimische Bäume als Hochstamm zu pflanzen. Mindestumfang bei der Pflanzung: 16-18 cm. Sie sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf im Falle des Absterbens zu ersetzen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten ist pro Grundstück an der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb eines Streifens von 5 m Breite mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf im Falle des Absterbens gegen einen neuen Obstbaum zu ersetzen.
 - Im Mischgebiet sind an der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb eines Streifens von 3 m Breite pro 12 m Grenze mindestens 1 Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Bedarf im Falle des Absterbens gegen einen neuen Obstbaum zu ersetzen.
 - In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Grenzen zur öffentlichen Grünfläche mit geschlossenen Rotbuchen-Hecken eingefriedet werden. Die Höhe muss mindestens 1,50 m und darf maximal 1,80 m betragen. Eine Kombination mit dem Garten zugewandten Zäunen, die nicht höher sind als die Laubbuch-Hecken, ist zulässig.
 - Einfriedungen an den Grenzen zur öffentlichen Grünfläche müssen im Mischgebiet mit max. 0,80 m hohen geschlossenen Rotbuchen-Hecken geschaffen werden.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Anlagen und Einrichtungen zur Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers zulässig.
- Eine Versickerung von Dachflächen-Regenwasser ist nicht zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum Oktober bis März erfolgen.
- Vor dem Abriss von Gebäuden sind übergangsweise in den vorhandenen Bäumen mindestens 5 Höhlen- und 5 Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen. Die Quartiere müssen bis Ende März nach dem Abriss aufgehängt worden sein. Nach Fertigstellung der geplanten Gebäude sind die Quartiere in den neuen Bauwerken anzubringen. Die dazugehörigen Angaben im Artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros BBS, 15. September 2008, sind zu beachten.
- An den neuen Gebäuden sind unmittelbar nach der Fertigstellung mindestens 4 Nistkästen für Nischenbrüter und mindestens 4 Springskolonienhäuser anzubringen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Lampen (Leuchtmittel) zulässig. Nähere Angaben siehe Umweltbericht, Ziffer 6.2.4.1.
- In den Privatgärten ist, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche, ein unbelasteter Boden der LAGA Zuordnungsklasse ZO in einer Mindeststärke von 1,00 m einzubauen.
- Die Parkplätze und die Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen auszustatten.

9 Öffentliche Grünfläche, Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Vorhandene Versiegelungen sind einschließlich Unterbau zu entfernen, mit lehmig-sandigen Rohböden und mit 30 cm sandigem Oberboden anzudecken und mit einer naturnahen Wiesensmischung anzusäen.
- Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ist außerhalb der Entsiegelungsflächen mit 30 cm sandigem Oberboden anzudecken.
- Wege sind mit Grand und/oder mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

10 Durchführung von Baumaßnahmen (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

- Innerhalb des im Teil A „Planzeichnung“ dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur Vorhaben zulässig, die im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag aufgeführt sind.

II Baugestalterische Festsetzungen

- Hochwasser
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen im Überflutungsbereich der Ostsee mit einer maximalen Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

III Nachrichtliche Übernahmen

- Hochwasser

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund der Aufhaltungsbeschlüsse des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 14.02.2008. Die verbindliche Bezeichnung des Aufhaltungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 22.07.2008 erfolgt.
 - Lübeck, den 16.04.2010
 - Hansestadt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich: Stadtplanung
 - Im Auftrag: gez. Schmalz
 - Im Auftrag: gez. Schmalz
 - gez. Boden
 - Franz-Peter Boden
 - Bauingenieur
 - Herbert Schnabel
 - Bereichleiter
- Die frühere Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 1 (1) Satz 1 BauGB ist vom 14.07.2008 bis einschließlich 25.07.2008 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 28.07.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 18.05.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.08.2009 bis zum 05.07.2009 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.05.2009 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 05.01.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastramtliche Bestand am 14.12.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden abstrahiert beschiefert.
 - Lübeck, den 14.12.2009
 - gez. Weber
 - Katastramt
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Lübeck, den 16.04.2010
 - Hansestadt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich: Stadtplanung
 - Im Auftrag: gez. Schmalz
 - Herbert Schnabel
- Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (öffentliche) Beschlüsse gebilligt.
 - Lübeck, den 21.04.2010
 - gez. Saxe
 - Bernd Saxe
 - Der Bürgermeister
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sitzungen von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.04.2010 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vernetzung von Vorhaben- und Formenschriften und von Maßstäben der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf der Rechtsgrundlage § 4 (3) BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 28.04.2010 in Kraft getreten.
 - Lübeck, den 27.04.2010
 - Hansestadt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich: Stadtplanung
 - Im Auftrag: gez. Schmalz
 - Herbert Schnabel

Aufgrund § 10 (1) BauGB sowie nach § 92 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 24.09.2009 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02.36.00 - Kastorplatz - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 02.36.00 KASTORPLATZ

