

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 02.36.00 – Kastorpplatz -

Satzungsbeschluss

Fassung vom Juli 2009

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende Ausnahmen nach § 4 (Abs. 3) BauNVO nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Im Mischgebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.4 Auf der Fläche für Abwasserbeseitigung ist ein Gebäude für ein Abwasserpumpwerk einschließlich aller dazugehörigen technischen Einrichtungen zulässig.

2 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.

3 Überschreitungen

- 3.1 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).
- 3.2 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).
- 3.3 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).

4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind zwischen den Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie keine gebäudeartigen untergeordneten Nebenanlagen zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 4.2 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).
- 4.3 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).
- 4.4 Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

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

- 5.1 Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
	[dB(A)]		
III	61 – 65	35	30
II	56 – 60	30	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 5.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- 5.3 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 5.4 Schallgedämmte Lüftungen
- Zum Schutz der Nachtruhe sind im Lärmpegelbereich III für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- 5.5 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.

6 Erhaltungsgebote, Anpflanzungen, Begrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

- 6.1 Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und bei Bedarf durch einen gleichartigen Baum/durch gleichartige Sträucher zu ersetzen.
- 6.2 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens zu ersetzen.
- 6.3 Der Zaun entlang am/im Grundstück der Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser-Pumpwerk) ist mit rankenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen.
- 6.4 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 im Falle des Absterbens zu ersetzen.
- 6.5 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 im Falle des Absterbens gegen einen neuen Obstbaum zu ersetzen.
- 6.6 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 im Falle des Absterbens gegen einen neuen Obstbaum zu ersetzen.
- 6.7 In den allgemeinen Wohngebieten müssen die Grenzen zur öffentlichen Grünfläche mit geschnittenen 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 Laubholz-Hecken, ist zulässig.
- 6.8 Einfriedungen an den Grenzen zur öffentlichen Grünfläche müssen im Mischgebiet mit max. 0,80 m hohen geschnittenen Rotbuchen-Hecken geschaffen werden.

7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Anlagen und Einrichtungen zur Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers zulässig.
- 7.2 Eine Versickerung von Dachflächen-Regenwasser ist nicht zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Der Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum Oktober bis März erfolgen.
- 8.2 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/an den neuen Bauwerken anzubringen.

gen. Die dazugehörigen Angaben im artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros BBS, 15. September 2008, sind zu beachten.

- 8.3 An den neuen Gebäuden sind unmittelbar nach der Fertigstellung mindestens 4 Nistkästen für Nischenbrüter und mindestens 4 Sperlingskolonienhäuser anzubringen.
- 8.4 Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Lampen (Leuchtmittel) zulässig. Nähere Angaben siehe Umweltbericht, Ziffer 6.2.4.1.
- 8.5 In den Privatgärten ist, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche, ein unbelasteter Boden der LAGA Zuordnungsklasse ZO in einer Mindeststärke von 1,00 m einzubauen.
- 8.6 Die Parkplätze und die Stellplätze außerhalb von Gebäuden sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbelägen auszustatten.

9 Öffentliche Grünfläche ‚Parkanlage‘

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Vorhandene Versiegelungen sind einschließlich Unterbau zu entfernen, mit lehmig-sandigen Rohböden und mit 30 cm sandigem Oberboden anzudecken und mit einer naturnahen Wiesenmischung anzusäen.
- 9.2 Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ ist außerhalb der Entsiegelungsflächen mit 30 cm sandigem Oberboden anzudecken.
- 9.3 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)

- 10.1 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

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBL. Schl.-H. S. 47 bis S 213), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2007 (GVBL. Schl.-H. 2007, S. 364)

- 1 In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind nur Flachdächer zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen

- 1 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.

Lübeck, 27.07.2009

5.610.2 Stadtplanung, Schr.