



M. 1 : 1000
Katastramt Lübeck

ZEICHNERKLÄRUNG

Signalur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
FH / OK Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO)
hier: Firsthöhe / Oberkante als Höchstmaß

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Trennung Baulinie / Baugrenze

5. Versorgungsanlage (§ 9 (1) 14 BauGB)

Trafostation

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen
Abgrenzung der Teilflächen zur Bestimmung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

9. Sonstige Planzeichen

Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Firsthöhen/ Oberkante) und Baufelder

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Bebauung
vorhandene Überdachung
vorhandene Mauer
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Immissionspunkte gem. schalltechnischer Untersuchung
Kennziffer - Baufelder -

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe - dient vorwiegend der Unterbringung von Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetrieben.

Zulässig sind:

- Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe
- Dienstleistungsbetriebe und Läden, die auf den Service, den Verkauf und die Vermietung i.V.m. Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen ausgerichtet sind
- Lagerhäuser und Lagerplätze, die den zulässigen Betrieben zugeordnet sind
- Anlagen für Verwaltungen und Büros, die den zulässigen Betrieben zugeordnet sind
- Schank und Speisewirtschaften mit einer gewerblichen Nutzfläche von insgesamt höchstens 500 qm
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den zulässigen Betrieben zugeordnet sind

Im Baufeld 1 sind auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (§ 19 (4) S. 3 BauNVO).

2.2 Für die in Textziffer II / 1.1 festgesetzte, Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion wird eine Höhe der baulichen Anlage (hier: Oberkante) von 8,50 m als Mindestmaß und von 10 m als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 (6) BauNVO).

2.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten (§ 16 (2) BauNVO).

2.4 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrbahnkante öffentlicher Straßen in der Fahrbahnmitte (§ 18 (1) BauNVO). Die Ermittlung in den Baufeldern 1 und 2 ist auf die Berliner Straße zu beziehen; die Ermittlung in dem Baufeld 3 auf die Straße Kaninchenborn. Es ist jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrbahnmitte und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

3.2 Die festgesetzte Baulinie gilt nur für die nach Textziffer II / 1.1 festgesetzte Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion. Ein Vor- und Zurücktreten der Rahmenkonstruktion ist mit einem Maß von 0,5 m zulässig (§ 23 (2) S. 3 BauNVO).

3.3 GebäudEFassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen unterhalb der nach Textziffer II / 1.1 festgesetzten Baukörper überspannenden Rahmenkonstruktion dürfen hinter die Baulinie zurücktreten (§ 23 (2) S. 3 BauNVO). Es gilt:

- GebäudEFassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Ausstellung von Neufahrzeugen dienen, dürfen bis zu 6 m zurücktreten;
- GebäudEFassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Unterbringung der sonstigen, nach Textziffer II / 1 zulässigen Nutzungsarten dienen, dürfen bis zu 25 m zurücktreten.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Für die festgesetzte Ein- und Ausfahrt an der Genniner Straße und für die festgesetzte nördliche Ein- und Ausfahrt an der Berliner Straße ist nur das rechte Ein- und Ausbiegen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten (§ 9 (1) 20 BauGB).

5.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Magerstandort zu entwickeln. Es ist ein Magersubstrat anzulegen. Nährstoffeinträge sind zu vermeiden.

5.3 Das anfallende Niederschlagswasser darf nur zu 70 von Hundert in das Kanalnetz abgegeben werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder zu versickern.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Der Plangeltungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) festgesetzt (§ 9 (1) 24 BauGB).

6.2 In den Teilflächen I bis III dürfen die Geräuschemissionen von Betrieben und Anlagen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (§ 11 (2) BauNVO):

Teilfläche	Schalleistungspegel L _w in dB(A) pro qm
Teilfläche I	60 tags 45 nachts
Teilfläche II	58 tags 44 nachts
Teilfläche III	59 tags 44 nachts

Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen IV bis V sind schalldämmfähige Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen.

Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R' w, res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 52 (4) LBO)

1. Baukörpergestaltung

1.1 Entlang der festgesetzten Baulinie ist eine Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion zu gestalten.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Gebäuden, dürfen die festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen / Oberkanten nicht übertreten.

2.2 Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Freiflächengestaltung

3.1 Zwischen dem Gehweg entlang der Berliner Straße und möglicher privater Erschließungsflächen (hier: Fahwege und Stellplätze) ist eine mindestens 0,50 m breite Fläche gärtnerisch zu gestalten.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Auftrag aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.02.2006. Die ursprüngliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abruf in der Lübecker Stadtplanung am 15.03.2006 erfolgt. Lübeck, den 23.01.2007
- Die Beauftragung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 09.02.2006 bis einschließlich 22.02.2006 durchgeführt worden. Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung
im Auftrag
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2006 unterrichtet und zur Auslegung zum 10. März 2006 an dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterkundung aufgefordert worden. gez. Franz-Peter Boden
Herbert Schnabel
L. S.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.01.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden. gez. Franz-Peter Boden
Herbert Schnabel
L. S.
- Der Bauausschuss hat am 20.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. im Auftrag
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.04.2006 bis zum 05.05.2006 während der Dienstleistungen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsgang von dem interessierten Schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.03.2006 in der Lübecker Stadtplanung öffentlich bekanntgemacht worden. Außerdem ist in der öffentlichen Bekanntmachung zur Verfügung gestellt worden, dass nach insgesamt abgegebene Stellungnahmen bei der Berücksichtigung über den Bauvorhaben überprüfbar bleiben können. gez. Herbert Schnabel
Herbert Schnabel
L. S.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Grundlage der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden. Lübeck, den 31.08.2006
gez. Schell
Katastramt
L. S.
- Die Bürgerchaft hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Lübeck, den 22.01.2007
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung
im Auftrag
- Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung (Teil B) beschlossen. Lübeck, den 25.01.2007
gez. Sieve
Der Bürgermeister
L. S.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerchaft und die Stadt, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf Dauer während der Sperrstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.02.2007 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Veränderung von Vorhaben einschließlich der von anderen Rechtsträgern (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Eintragsgegenstände geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 07.02.2007 in Kraft getreten. Lübeck, den 08.02.2007
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung
im Auftrag
gez. Herbert Schnabel
Herbert Schnabel
L. S.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 sowie nach § 92 der Landesverordnung, wird nach Beschlussfassung der Bürgerchaft der Hansestadt Lübeck vom 29.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02.76.00 Berliner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN NR. 02.76.00
BERLINER STRASSE

