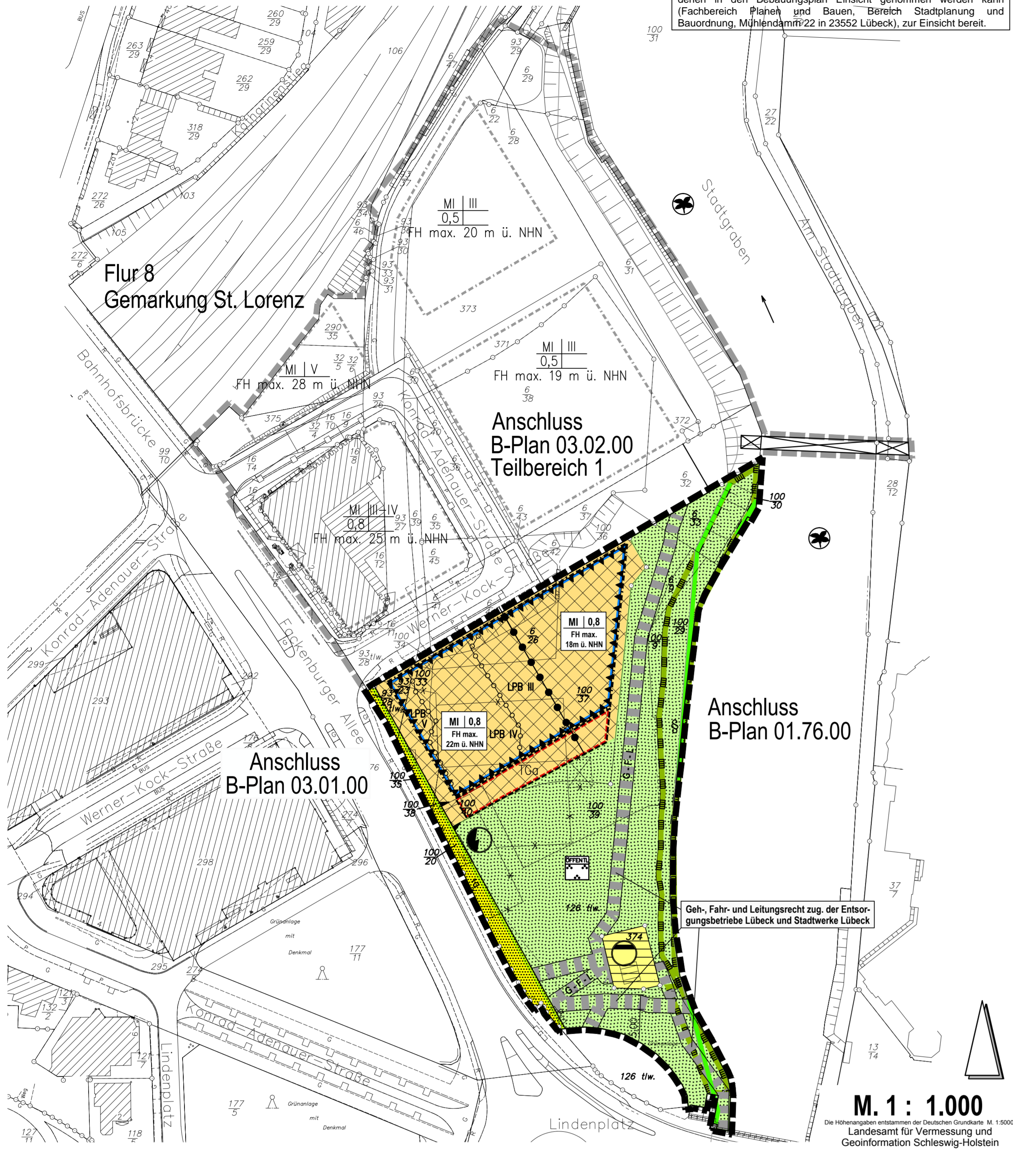


## 03.02.00 Fackenburg Allee / Stadtgraben TBII

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1546), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanziChenverordnung - PlanZiV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1599).



## TEIL A - PLANZEICHNUNG

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 dem Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

## TEIL B - TEXT

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauBG**
  - Im Mischgebiet können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 3 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sind Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sie dürfen jedoch 100 qm und in der Summe 800 qm nicht überschreiten. (§ 1 (9) BauNVO)
  - Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 1 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. (§ 1 (9) BauNVO)
  - Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage 2 beigefügten Liste nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen dieser Sortimente insgesamt 100 qm nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind. (§ 1 (9) BauNVO)
  - Ausnahmsweise können im Mischgebiet Verkaufsstellen für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß den als Anlagen 1 und 2 beigefügten Listen eines Pfingelgebietes oder sonstigen Gewerbegebietes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstellen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ortsnahversorgungsrelevanten Vertrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Waren insgesamt 100 qm nicht überschreitet. (§ 1 (9) BauNVO)
  - Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauBG**

Oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone und andere untergeordnete Bauteile um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die vorgeschriebenen Bauteile nicht über die jeweiligen Grundstücksflächen hinausragen. Ein Hinausragen der vorgeschriebenen untergeordneten Bauteile auf angrenzende öffentliche Verkehrs- und Grünflächen kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern andere öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus kann ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 40 m ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Gebäudeteile um bis zu 3,0 m über der in Satz 1 genannten Voraussetzung zugelassen werden.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauBG**
  - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, die unmittelbar an Straßenverkehrsflächen, an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder an öffentlichen Parkanlagen angrenzen (d.h. auf den Flächen zwischen der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie bzw. der sonstigen Abgrenzung öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen oder der nächstgelegenen Baugrenze), unzulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
  - Entlang der Fackenburg Allee sind Ein- und Ausfahrten nur im gekennzeichneten Bereich zulässig. Ein- und Ausfahrten sind entlang der Werner-Kock-Straße auf einer Länge von jeweils 20 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Fackenburg Allee unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a) BauBG**
  - Die öffentliche Grünfläche ist als Parkanlage auszubilden und auf mindestens 50 % der Fläche als pflegeextensive Wiese mit magerem und blütenreichem Bewuchs zu entwickeln. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind mindestens 5 standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf einer mindestens 200 qm großen zusammenhängenden Teilfläche der öffentlichen Parkanlage durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher ein geschlossener, naturnaher Gehölzbestand zu entwickeln. Zu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
  - Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden sind extensiv zu begrünen.
  - Bei einer Bebauung der Teilfläche des Mischgebietes, die an die öffentliche Parkanlage angrenzt, ist jeweils ein Ersatzstanzquartier für Nischenbrüter sowie ein Ersatzstanzquartier für Sperlingskolonien an der Südfassade des betreffenden Gebäudes anzubringen.
- Schallschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauBG**
  - Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w</sub> ges) gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. R <sub>w,ges</sub> für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. R <sub>w,ges</sub> für Büroräume und ähnliche Räume
III	35 dB	35 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte, für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte. Sofern einzelne Außenbauteile unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudekonfiguration, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich einem niedrigeren als dem festgesetzten Lärmpegelbereich zuzuordnen sind, kann das erforderliche Schalldämm-Maß dementsprechend reduziert werden.

- Bei Gebäuden, die entlang der Fackenburg Allee errichtet werden, sind Kinder- und Schlafzimmer in Wohnungen nicht zur Fackenburg Allee hin auszurichten.
- Kinder- und Schlafzimmer sind mit schalldämmenden mechanischen Lüftungsanlagen auszustatten, die bei Einhaltung der erforderlichen Schalldämmung den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankeneinrichtungen. Anstelle des Einbaus schalldämmender mechanischer Lüftungsanlagen können auch andere bauliche oder technische Maßnahmen gleicher Wirkung, z.B. die Verwendung spezieller Fensterkonstruktionen, durchgeführt werden. Auf vorgenannte Maßnahmen kann verzichtet werden, sofern der nächtliche Beurteilungspegel vor den betreffenden Fenstern, z.B. bei Ausrichtung auf einen geschlossenen Innenhof, nachweislich 50 dB(A) nicht überschreitet.

- Höhenlage baulicher Anlagen § 9 (3) BauBG**

Zum Schutz vor Hochwasser müssen die Fußböden von Aufenthaltsräumen (Oberkante Fertigfußböden) mindestens 3,67 m über NHN liegen. Unterhalb dieser Höhe können Aufenthaltsräume nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Räume nachweislich gegen das Eindringen von Wasser bei Hochwasserereignissen gesichert sind.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauBG, § 84 LBO**
- Werbeanlagen**
- Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen dabei die Unterkante der Fensteröffnung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit der jeweiligen Fassadengestaltung vereinbar sind.
- Ausnahmsweise ist eine nicht selbstleuchtende Werbeanlage in einer max. Größe von 1,00 m Breite und 2,20 m Höhe pro Baugrundstück zulässig.
- Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten**
- Photovoltaikanlagen auf Dächern und sonstige Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum äußeren Dachrand aufweisen.
- Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Aufbauten eine Höhe von 3,0 m zum vorgeschriebenen Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Einfriedungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Parkanlage angrenzen, sind als Einfriedungen nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. An den betreffenden Grundstücksgrenzen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur in Kombination mit den vorgeschriebenen Heckenpflanzungen (in die Hecke integriert oder grundstückseitig hinter der Hecke) zulässig.
- Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**
- Erst des Bebauungsplanes 03.01.00**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des seit dem 19.09.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.01.00 - Fackenburg Allee / Werftstraße - außer Kraft.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

**A Archäologie:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archaischologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

**B Hochwasserschutz:**  
Teilflächen des Plangebietes liegen im Überflutungsbereich der Trave. Hochwassersicherheit sowie Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**C Kampfmittel:**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die entsprechenden Flächen auf Antrag vom Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühenweg 166, 24116 Kiel untersuchen zu lassen.

**D Löschwasserversorgung:**  
Der erforderliche Löschwasserverbrauch ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich Bauordnung, den Stadtwerken und der Brandschutzdienststelle zu ermitteln.

**E Altlasten:**  
Der Bodenaushub ist gutachterlich zu begleiten. Bei einer Wohnnutzung und auf Kinderspielflächen werden aufgrund gutachterlicher Untersuchungen weitere Oberbodenproben empfohlen.

**F Klimaschutz:**  
Entsprechend dem Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) müssen Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien nach Maßgabe der §§ 5 und 6 EEWärmeG decken.

**Anlagen:** Die nachfolgenden Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen

**Anlage 1: Liste zentrenrelevanter Sortimente**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wätsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kirschenerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schürzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware, TV, Video, HiFi, Ton, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware, Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

**Anlage 2: Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente**

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeltungen / Zeltschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

**Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevanter Sortimente**

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgrüßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitätswaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tierhaltung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

## ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanziChenverordnung 1990 - PlanZiV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl  
FH max. Firsthöhe als Höchstmaß (z.B. FH max. 20 m über Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Einfahrtbereich

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Versorgungsfläche Abwasser  
Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)

Öffentliche Grünfläche

7. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen  
Abgrenzung Lärmpegelbereich (z.B. LPB III / LPB IV)

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)  
Gesetzlich geschützte Biotope gem § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG  
FFH-Gebiet gem. Richtlinie 92/43/EWG

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen (vorhanden)  
Gebäude (vorhanden)  
Künftig fortfallende Gebäude  
Flurstücksnummern  
Flurgrenze

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauBG aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 27.06.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 05.07.2011 erfolgt.

Die nach § 13 a (3) BauBG erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauBG gegeben.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 27.06.2011 wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauBG von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) abgesehen.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauBG wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauBG verzichtet.

4. Der Bauausschuss hat am 18.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2013 bis zum 24.05.2013 nach § 3 (2) BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrund von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.04.2013 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauBG am 26.09.2012 und erneut am 23.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasteramtliche Bestand am 13.05.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Bauausschuss hat am 07.04.2014 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten verkürzten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nach § 4 (3) BauBG zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

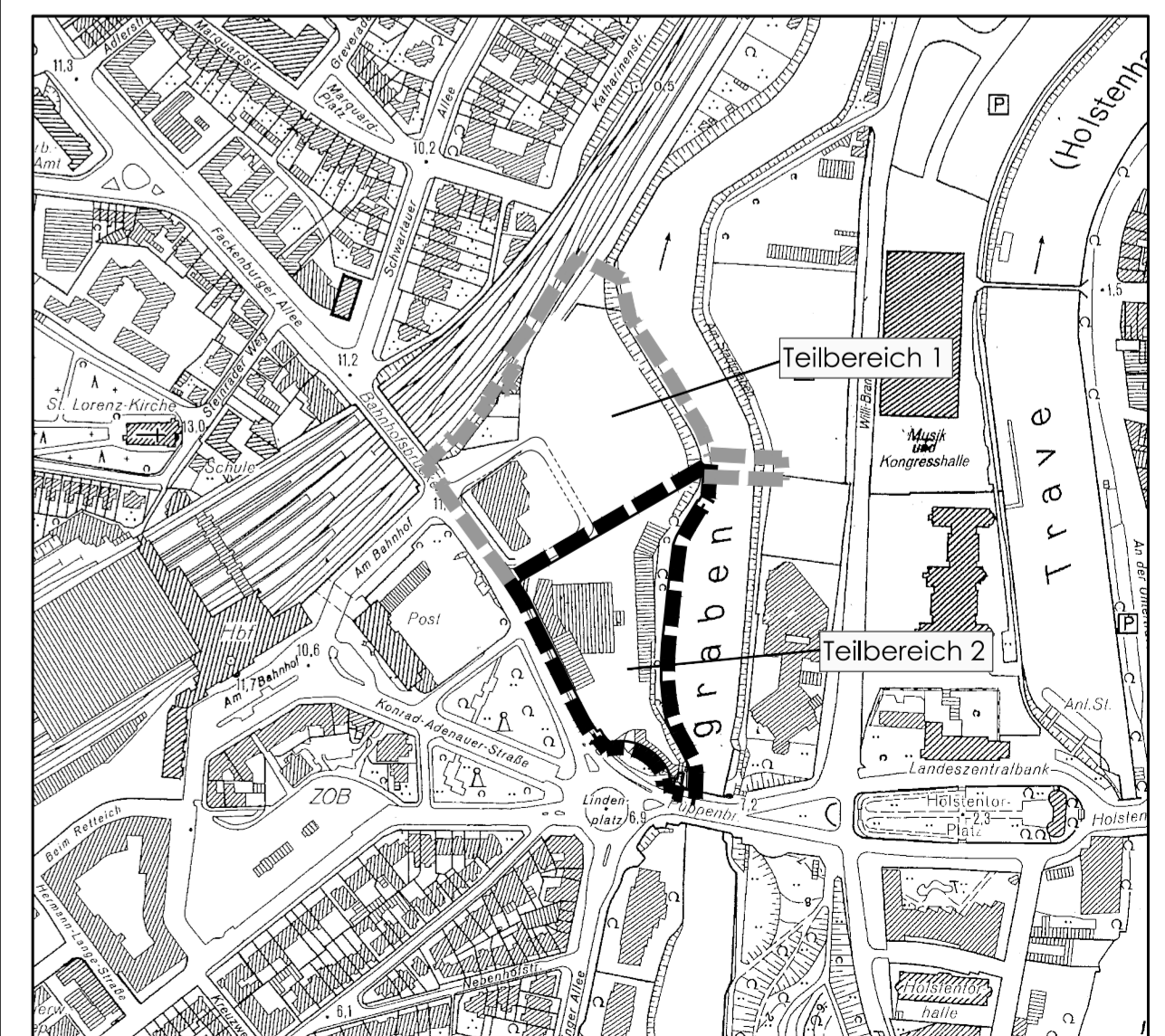
9. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2014 bis zum 02.09.2014 öffentlich ausliegen (2 öffentliche Auslegung).

10. Die Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Lübeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.04.2014 bis zum 02.09.2014 öffentlich ausliegen und zur Niederschrift abgeben können. Am 15.04.2014 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

11. (Ausfertigung)  
Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauBG) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungen geltend zu machen und den Erlassens dieser Ansprüche (§ 44 BauBG) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) BauBG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mithin am 04.07.2014 in Kraft getreten.

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 03.02.00 Fackenburg Allee / Stadtgraben Teilbereich II



Hansestadt LÜBECK  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung

