03.50.00 "ST. LORENZ-BRÜCKE, EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF" TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (Bundesgesetzblatt I Seite 587) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3786) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I S. 1057) und § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 1. Oktober 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein S. 398)

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 6a und 8 NauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- GR – Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GF – Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- STG – Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoß gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 8 LBO SH)
- GH – Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- FH – Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- TH – Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- H – Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- g – Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiersweg"

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Spielplatz

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und unterirdische Anlage zur Regenwasserrückhaltung
- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Abwasser

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzung von Hecken
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Fläche für Aufschüttungen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- SD – Satteldach
- Verbindliche Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

- z.B. LPB V – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- z.B. LPB VII – Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nachts (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) – Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4)
- (A) – Sonstige Abgrenzung: Siehe textliche Festsetzungen, Nr. 3.1 und 4.3
- E F G H – Sonstige Abgrenzung und besondere Festsetzung: Siehe textliche Festsetzung Nr. 1.10
- z.B. (B) – Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12.2 und 12.3)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- St – Stellplätze
- StG – Oberirdisches Garagengeschoss
- TGa – Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)
- G – Gehrechte
- F – Fahrrechte
- L – Leitungsrechte
- z.B. LH mind. 3,5 – Lichte Höhe der Auskragung in Metern, als Mindestmaß
- Retentionsflächen
- Fläche mit eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung: Die überlagernden Festsetzungen treten erst mit der Freistellung vom Fachplanungsvorbehalt in Kraft. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

II. KENNZEICHNUNG

- z.B. (a) – Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Fläche mit Eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung (mit Festsetzungen des B-Plans vereinbar)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Brücke sowie Brückenfundament

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- 652/5 – Flurstücksbezeichnung
- Böschung
- 7,26 – Bestehende Geländeoberfläche in Metern bezogen auf Normalhöhennull

(Plangrundlage)

- 8,2 – Geplante Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull
- 18 – Bemaßung in Metern
- Geplante öffentliche Fußwege
- FH 25,0 – Bestehende Firsthöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull
- Geplante Sraßenaufteilung und Stellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- A A – Schnitt des Straßenprofils

TEIL B - TEXT:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2, Abs. 5, 6 und 9 sowie 4, 6a, 8 und 13a BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

1.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.4 Im Urbanen Gebiet (MU) werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. E-Ladestationen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

1.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 qm und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 qm betragen.

1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. Im GEe sind eigenständige Lagerplätze, Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Schrottfahrzeugen, Schrott und sonstigen Stoffen aller Art, Speditions- und Logistikbetriebe, sowie Tankstellen unzulässig. Zudem sind Anlagen im Sinne des § 3a Abs. 5a BImSchG nicht zulässig.

1.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.9 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

1.10 Im Gebiet (MU 2) ist innerhalb der mit "EFGHE" bezeichneten Fläche nur eine Kindertagesstätte (Kita) zulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn innerhalb der mit "EFGHE" bezeichneten Fläche oder auf einer anderen Teilfläche innerhalb des Plangebietes eine Kita errichtet wurde.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 sowie 20 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und Balkonen um bis maximal 30 vom Hundert überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Punkt 4.4.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen im Teilgebiet WA (5) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und in den Teilgebieten WA (2) bis (4) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 Im Urbanen Gebiet (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sowie die Grundfläche von Vorbauten wie Rampen oder Dachüberständen im Teilgebiet MU (1) bis zu einer GRZ von 0,9 und im Teilgebiet MU (2) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen in den Teilgebieten GEe (1) und GEe (2) bis zu einer GRZ von 0,9 sowie im Teilgebiet GEe (3) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2.6 Die als Höchstmaße festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen dürfen durch Aufzuganlagen um bis zu 1,5 m sowie durch sonstige technische Aufbauten wie Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden. Dachaufbauten müssen dabei Mindestabstände zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses einhalten, die ihrer Höhe (Abstand zwischen der Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau) als Maß entsprechen. Ausgeschlossen von dieser Festsetzung zur Überschreitung der als Höchstmaße festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, die unter die Festsetzung 2.9 fallen.

2.7 Im Teilgebiet GEe (1) darf die mit 17,5 m ü.NHN als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe durch einen Schornstein um bis zu 3 m überschritten werden.

2.8 Im Teilgebiet MU (2) darf die mit 25,50 m ü.NHN als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe durch Brüstungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2.9 Innerhalb der Baugrenzen des Teilgebietes MU (2), in denen V Vollgeschosse zulässig sind, ist oberhalb des fünften Vollgeschosses nur ein Staffelgeschoss (STG) zulässig, dessen Grundfläche höchstens 25 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses jedoch nicht mehr als 325 m² betragen darf. Die maximale Gebäudehöhe dieses Staffelgeschosses wird mit 28,5 m üNHN festgesetzt. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf diesem Staffelgeschoss ausgeschlossen.

2.10 Innerhalb der Baugrenzen des Teilgebietes MU (2), in denen II Vollgeschosse zulässig sind, darf die Länge des oberen Vollgeschosses jeweils (pro Baufeld) 17 m nicht überschreiten. Als Länge ist die horizontale Ausdehnung paralell zur Verladestraße definiert.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 Für Außenwände, die an mit dem Buchstaben (A) gekennzeichnete Flächen angrenzen, beträgt die erforderliche Abstandsflächentiefe 0,3 H.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

4.1 Ein Überschreiten der Baulinien durch Balkone und sonstige untergeordnete Gebäudeteile ist unzulässig. Ausnahmsweise können Überschreitungen für bis zu 1,5 m tiefe Vordächer an den Hauszugängen zugelassen werden.

4.2 Ein Zurücktreten von der in den Teilgebieten WA (2) bis WA (5) sowie MU (1) festgesetzten geschwungenen Baulinie durch bautechnisch erforderliche Anpassungen/Segmentierung ist mit einer Abweichung von bis zu 0,5 m zulässig. Die grundlegenden Regelungen des § 23 Abs. 2 BauNVO sind hiervon unbenommen.

4.3 Im Teilgebiet WA (2) sowie innerhalb des IV geschossigen Baufeldes des Teilgebietes WA (3) müssen die Außenwände des obersten zulässigen Geschosses mindestens 2,0 m hinter die jeweilige Baulinie zurücktreten. In den Teilgebieten WA (4) und WA (5), MU (1) sowie in den III geschossigen Baufeldern des Teilgebietes WA (3) dürfen die Außenwände des obersten zulässigen Geschosses hinter der Baulinie zurücktreten. Darüber hinaus dürfen Loggien hinter Baulinien zurücktreten, sofern der auf die Loggienöffnungen entfallende Anteil 30 % der jeweiligen Gesamtfassadenfläche nicht überschreitet.

4.4 In den Teilgebieten WA (2) bis WA (5) dürfen die Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m sowie an den von der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abgewandten Gebäudeseiten durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, sofern die Länge der vortretenden Gebäudeteile bzw. Terrassen jeweils 6,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand je Geschoss 45 % nicht überschreitet.

4.5 Die Baugrenzen, die an die mit „(A)" bezeichneten Flächen angrenzen, dürfen durch Balkone nur bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden, sofern die Länge der Balkone jeweils 3,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der betreffenden Außenwand je Geschoss 30 % nicht überschreitet.

4.6 Im Teilgebiet MU (2) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Verladerampen, Treppen und sonstige Erschließungsanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Darüber hinaus dürfen die nordwestlichen Baugrenzen um bis zu 3,8 m und die südöstlichen Baugrenzen um bis zu 3,1 m durch Vordächer und Dachüberstände überschritten werden.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische Stellplätze, Garagen einschließlich Carports sowie oberirdische Garagengeschosse unzulässig.

5.2 Im Teilgebiet MU (1) sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen einschließlich Carports sind hier unzulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein oberirdisches Garagengeschoss nur innerhalb der hierfür festgesetzten Teilfläche (St) zulässig.

5.3 Im Teilgebiet MU (2) sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen einschließlich Carports sind unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig. E-Ladestationen sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersweg" (Planweg A) dient dem öffentlichen Fuß- und Radwegeverkehr sowie der Nutzung durch Ver- und Entsorgungsträger (z.B. Müllabfuhr), der Feuerwehr sowie ausnahmsweise den Anliegern im Rahmen des Ein- und Auszuges.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:
G 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
G 2: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
G 3: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
G 4: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
GL 5: Gehrecht mit einer lichten Durchgangshöhe von 3,5 m zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GF 6: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Deutschen Bahn
GF 7: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
GF 8a: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Feuerwehr.
GF 8b: Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Feuerwehr und der Deutschen Bahn.
G 8c: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
L 9: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
GFL 10: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Stellplätze im Teilgebiet GEe (2) des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der Deutschen Bahn.
GF 11: Nutzungsrecht zur Brückenunterhaltung zugunsten der Hansestadt Lübeck.

8. Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

8.1 Bei mehr als fünf Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen sechs Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste B mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m^2 großen offenen Baumscheibe und mit mindestens 12 m^3 Wurzelraum auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

8.2 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei deren Abgang ist ein gleichartiger Ersatz mit der in Nr. 8.1 genannten Baumschulqualität zu pflanzen.

8.3 In den Teilgebieten WA (2) bis WA (5) sind nördlich an das Gehrecht 1 (G 1) angrenzend mit einem Abstand von 50 cm zum Gehrecht Hecken mit einer Tiefe von mindestens 50 cm aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A von mindestens 0,8 m bis höchstens 1,30 m Höhe anzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind Grundstückszugänge sowie Kreuzungsbereiche von Gehrechten.

8.4 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind 34 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste B mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist ein artgleicher Ausgleich zu schaffen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

9.1 Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 15 Grad sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8,0 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausnahmsweise kann für bestehende Gebäude, beispielsweise im Bereich der ehemaligen Verladehalle, der Verzicht auf eine Dachbegrünung zugelassen werden.

9.2 Tiefgaragen sind mit Ausnahme von den überbauten Bereichen, Zuwegungen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen sowie Terrassen mit einer vegetationsfähigen Überdeckung von mindestens 50 cm herzustellen und zu begrünen.

9.3 Oberirdische Stellplätze und neu anzulegende private Wege sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

9.4 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

9.5 Als Ausgleich für den Lebensraumverlust von Brutvögeln sind Kästen an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes aufzuhängen sowie in die Fassade zu integrieren. Zu den Kästen gehören: 15 Nischenbrüterkästen, 10 Höhlenbrüterkästen und 5 Sperlingskoloniekästen. Die Kästen sind jährlich zu warten, reinigen und bei Schadhaftigkeit zu ersetzen/reparieren.

9.6 Ein Turmfalkenersatzkasten ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) innerhalb des Plangebietes an dem mit D gekennzeichnetem Wasserturm anzubringen. Der Kasten ist instand zu halten und nach Erfordernis außerhalb der Brutzeit zu reinigen.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes(§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen den Wohngebieten, dem Urbanen Gebiet, den Gewerbegebieten sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:

10.2 Der flächige Ausgleichsbedarf für den Eingriff in ruderale Staudenfluren trockener Standorte mit Rote-Liste Arten beträgt rund 3,86 ha und wird über die Kompensations(pool)flächen mit 0,4 ha über „Neue Koppel" (Flurstück 1/1 der Flur 6) in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, und über 3,46 ha in Groß Schenkenberg „Schenkenberg 2" (Flurstück 114/59, Flur 5, Gemarkung Groß Schenkenberg) erfüllt.

11. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

11.1 Der im südwestlichen Plangebiet als Fläche für Aufschüttungen festgesetzte Bereich darf auf maximal 13 m über Normalhöhennull erhöht werden.

11.2 Die Flächen für Aufschüttungen sind gemäß Sanierungsplan Teil 2 mit einem vegetationsfähigen Substrat zu überdecken, so dass mindestens eine Begrünung mit Landschaftsrasen und Bäumen möglich ist.

12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zurzeit DIN 4109:2018-01) entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis V tags bzw. II bis VI nachts vorzusehen. Der Lärmpegelbereich nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle dem Schlafen dienenden Räume (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Hotels, Wohnheimen u.ä.). Der Lärmpegelbereich tags gilt für alle anderen Aufenthaltsräume (Büros, Praxen usw.).

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01:

Lärmpegelbereich	Im Lärmpegelbereich anzusetzender „Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf.R'w,ges	Raumart: Büroräume und ähnliches /erf.R'w,ges
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen bauaufsichtlich eingeführten Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.
Auf einen ausreichenden Luftwechsel ist zu achten. Gegebenenfalls daraus erforderliche schalldämmende Zuluftöffnungen sind beim Nachweis der Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

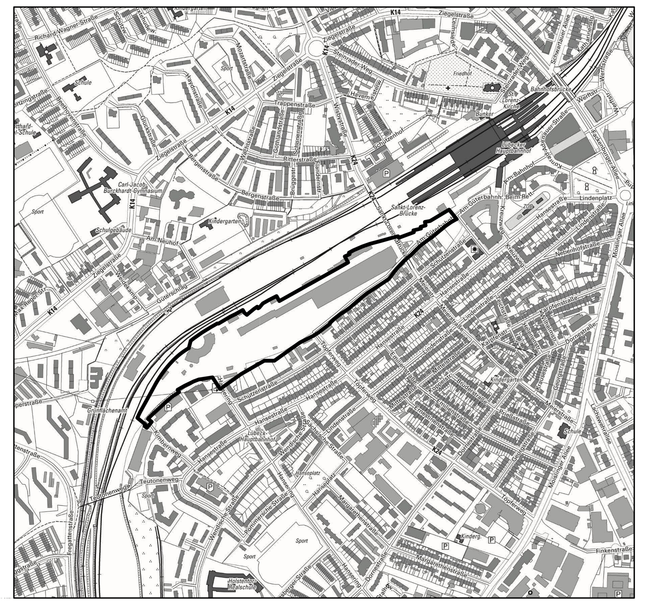
12.2 Für das Teilgebiet MU (1) wird die Anordnung von offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) an der nördlichen, parallel zur Bahntrasse gelegenen und dieser zugewandten Fassade (Fassadenbereich (B)) ausgeschlossen.

12.3 An den äußeren senkrecht zur Bahntrasse gelegenen Fassaden und der südlichen Stirnseite des östlichen Gebäudeschenkels (Fassadenbereich (C)) sind offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nur dann zulässig, wenn durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass auf diesen Außenwohnbereichen ein maximaler Beurteilungspegel von Lr < 64 dB(A) tags gemäß 16. BImSchV eingehalten wird

[Second Teil B column (12.4 onward) and Verfahrensvermerke: not transcribed]

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 20.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03.50.00 "St. Lorenz-Brücke, ehemaliger Güterbahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 03.50.00 "ST. LORENZ-BRÜCKE, EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF"



Übersichtsplan M 1: 10 000

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen Bereich
5.610 Stadtplanung und Bauordnung