

T e i l B T e x t

zum Bebauungsplan 03.59.00 - Hansestraße, Märkische Straße -

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 In den Mischgebieten sind Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.
(§ 9 (1) Nr. 10 und 25 b BBauG).

2.1 Hochspannungsleitung

Für Bauten, die innerhalb der Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung errichtet werden sollen, sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger während des Baugenehmigungsverfahrens einzuschalten (Stadtwerke Lübeck, NWK).
(§ 9 Abs. 5 und 6 BBauG).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen und Terrassentrennwände (§ 14 (1) i. V. m § 23 (5) BauNVO).

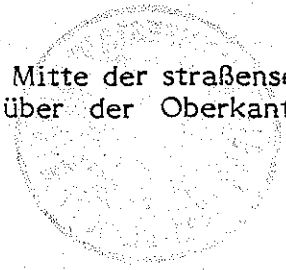
3.2 Stellplätze und Garagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG).

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Flächen sind überwiegend mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauernd zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BBauG).

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Straßenmitte liegen (§ 9 (2) BBauG).



- 6.1 Für die Bebauung im MI- und WA-Gebiet parallel entlang der Bundesbahnanlage und parallel der Planstraßen 582, 583 und der Hansestraße sind folgende Maßnahmen erforderlich:
- Lärmschutzfenster mit Zwangsbelüftung und / oder
 - Anordnung der Aufenthaltsräume an die Seite, die der Bahnanlage oder der Straßenseite abgewandt ist.
 - Terrassen, Freisitze und Balkone dürfen nicht der Bundesbahnanlage zugewandt sein.
 - Ausnahmen sind zulässig, wenn der Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet ist, wie z. B. verglaste Wintergärten.
- Das "Bewertete Schalldämm-Maß R_w " für die Fenster und die schallgedämmten Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen muß 35 dB (A) betragen. Die Fenster sowie die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sind gemäß VDI 2719 nach Schallschutzklasse 3 auszuführen.

Die Richtwerte der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind einzuhalten.

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

7. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 82 (1) LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 02. 1983.

7.1 Dächer

Dächer sind als pfannengedeckte Dächer in den Farben rot bis rotbraun (RAL, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) zu erstellen.

7.2 Außenwände

Als Material für die Außenwände ist rotes bis braunrotes (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) Mauerwerk zu verwenden.

Bis zu 30 % der Außenwände - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien bestehen, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen; dabei sind jedoch folgende Materialien nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen oder ähnl.)
- kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105).
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

7.3 Einfriedigungen

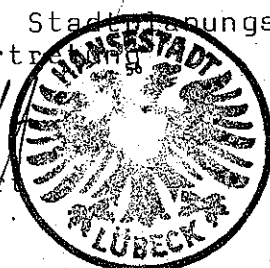
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur als Holzzäune oder als Mauern in rotem bis braunrotem Ziegel (s. 7.2) bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

Die Höhe der Sichtschutzwände im Terrassenbereich wird auf max. 1,80 m festgesetzt. Die Tiefe der Sichtschutzwände darf 3,00 m nicht überschreiten.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Hilper



Dr. Stützer