

TEIL B - TEXT

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 8 BauGB)

(1.Änd.)" wird der Bebauungsplan Nr. 03.59.00 "Hansestraße / Märkische Straße" in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan Nr. 03.59.01 überplant wird, aufgehoben.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Nutzungseinschränkung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im WA 1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. und darüber hinaus durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten um weitere bis zu 5 v.H. bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,65 überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise, sind in der abweichenden Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze/Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftscarports und

4.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Anlagen und Gebäude, die der Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z.B. Zentrale Heizanlagen, Blockheizkraftwerke) sowie Abfallsammelstellen sind nur in den in der Planzeichnung mit "NA" (Nebenanlagen bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Höhe von 2,7 m und einer maximalen Grundfläche von 7 m² je Hauseinheit ohne Abstandsflächen zulässig.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsfläche sind folgende Nutzungen zulässig, soweit sie den gemeinschaftlichen Zwecken des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dienen:

- Nichtöffentliche Verkehrsanlagen wie Wohnwege und Zufahrten.
- Leitungen zur internen Ver- und Entsorgung des Gebiets und zum Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze,
- Anlagen zur Rückhaltung des im WA 1 anfallenden Niederschlagswassers - sonstige Nebenanlagen.

6. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume der Gebäude entsprechend der je Geschosslage planfestgesetzten Lärmpegelbereiche II-IV nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' auszubilden (siehe Tabelle 1).

L	Lärmpegel- bereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
	ı	35	30	-
	II	35	30	30
	III	40	35	30
	IV	45	40	35
	٧	50	45	40
	VI	2)	50	45
	VII	2)	2)	50

 An Außenbautelle von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzuleg

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989.

6.2 Für die im Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind in den für die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.

6.3 Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Ausnahmsweise ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämmmaße in den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Bereichen zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Das im Rahmen des Einzelnachweises nach DIN 4109 (DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". November 1989; Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) ermittelte erforderliche Bauschalldämmmaß ist zur Berücksichtigung der lauten Schienenlärmproblematik in der Nacht um mindestens 5 dB(A) zu erhöhen

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsflächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie der Flächen für Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 5 Laubbäume der Qualität 3 x v, Stu. 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dächer von 0° bis 10° Neigung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 als extensiv begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 6 cm Substratauflage mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen Innerhalb der im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Laubholzhecke zu erhalten beziehungsweise bei Abgang in der Qualität 2 x v 80-100 cm, 4 Stck./lfdm bei 1-reihiger Pflanzung gemäß Pflanzliste zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBO)

1. Gestaltung aneinander grenzender Gebäude

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppeloder Reihenhäuser einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

2. Materialien zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Fassaden der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind im rotem bis rotbraunen Verblendmauerwerk, Holzverschalung oder in Putz (weiß/grau vergleichbar RAL 7035, 9002, 9010, beige vergleichbar RAL 1001, 1014,

1015, gelb RAL 1002-1011) herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist zulässig. Dächer sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien in den Farbtönen anthrazit, ziegelrot oder braun herzustellen.

3. Dachneigung der Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, wie Garagen, Carports und Gartenhäuser mit einer Dachneigung von 0 - 10° zulässig.

4. Loggien / Wintergärten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von baulichen Anlagen als Übergangsbereich zwischen Außen- und Innenraum im Sinne von Wintergärten. Loggien oder überdachten Freisitzen nicht zulässig.

5. Einfriedungen

Als äußere Grundstückseinfriedung für Hausgruppen, Doppelhäuser oder Gebäudezeilen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Laubholzhecken in der Qualität 2 x v 80-100 cm, 4 Stck./lfdm. bei 1-reihiger Pflanzung bis zu 1,8 m Höhe gemäß Pflanzliste zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden. Eine Unterbrechung der äußeren Grundstückseinfriedung durch Gartenhäuser und Gartentore ist zulässig.

III Hinweise

1. Potenzielle Kampfmittelbelastung

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten ist das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166. 24116 Kiel rechtzeitig zu informieren.

2. Potenzielle Bodenverunreinigungen

Für die Grundstücke im Umgriff des Bebauungsplanes liegen im Prüfverzeichnis zum Boden- und Altlastenkataster derzeit keine Anhaltspunkte vor, die eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche begründen. Der Baugrund im WA 1 weist in de oberflächennahen Auffüllungsschicht allerdings verbreitet Fundamentreste aus früherer Bebauung sowie wechselnde Beimengungen an Ziegel- und Betonbruch auf. In Hinblick auf den abfall- und bodenschutzrechtlich ordnungsgemäßen Umgang bei künftigen Erdbaumaßnahmen anfallenden Aushubmaterialien sind diese Maßnahmer fachgutachterlich begleiten zu lassen.

3. Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 27 a Landesnaturschutzgesetzt dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäurne, Gebüsche und andere Gehölze nur in der

Zeit vom 1.10-14.03 zurückgeschnitten bzw. gerodet werden. Die jeweils aktuelle Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck (Baumschutzsatzung) ist zu beachten.

4. Pflanzliste

Laubholzhecker

- Carpinus betulus (Hainbuche), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

- Fagus silvatica (Rotbuche), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm
- Ligustrum vulgare (Liguster), Büsche, 2 x v, 80-100 cm
- Beberis Thunbergii 'Atropupurea' (Beberitze), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Pflanzdichte: 4 Stck./lfdm bei 1-reihiger Pflanzung

- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rotdorn), 3 x v, Stu. 16-18 cm

- Acer platanoides 'Globosum' (Kugel-Ahorn), 3 x v, Stu. 16-18 cm
- Robinia pseudoaccacia 'Umbraculifera' (Kugel-Robinie), 3 x v, Stu. 16-18 cm
- Tilia cordata 'Rancho' (Kleinkronige Winter-Linde), 3 x v, Stu. 16-18 cm - Malus in Sorten (Zieräpfel), 3 x v, Stu. 16-18 cm

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Höhe der

baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 1, 16-20 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

abweichende Bauweise geschlossene Bauweise

OKFFB ü. NHN Oberkante Fertigfußboden über Normalhöhenull als Höchstmaß

Firsthöhe über Normalhöhenull als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Baugrenze

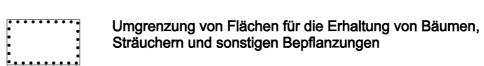
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen Maßnahmen und sonstigen technischen Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

DG: LP IV OG: LP IV

Bezeichnung der jeweils festgesetzten Lärmpegelbereiche je Geschosslage gemäß textlicher Festsetzungen Ziffer 6.1. EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss, DG = Dachgeschoss

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Erschließungs- und Aufenthaltsfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung •••• (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vermaßung in Metern (z.B. 9,4 m)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Garage Stellplatz

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze Zweckbestimmung: Gemeinschaftscarports

Zweckbestimmung: Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom und zur Errichtung einer Abfallsammelstelle gemäß Festsetzung Ziffer 4.2.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) ----------

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck Gehrecht zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck

Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck Gehrecht und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers, der Bewohner und der Nutzer des Flurstücks 1/76

Angaben zum Bestand / Planung Straßenraum

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Vorhandene Bebauung mit Kennzeichnung der Hausnummer

(•) (•) Infrastruktur im öffentlichen Verkehrsbereich Bestand Infrastruktur im öffentlichen Verkehrsbereich Planung P= öffentlicher Stellplatz

Die Darstellung ist nachrichtlich und nicht bindend.

VERFAHRENSVERMERKE

. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 04.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 12.02.2008 erfolgt. Hansestadt Lübeck Der Bürgermelster achbereich Planen und Bauen

Die erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstel ungsbeschlusses und der Bekanntmachung der Unterrichtung der Öffent-lichkeit nach § 13a (3) BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben

. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 04.02.2008 wurde nach § 3 (1) Satz 2 / § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §13a (3) BauGB ist vom 18.02.2008 bis einschließlich 29.02.2008 durchgeführt worden.

Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. BauGB verzichtet.

4. Der Bauausschuss hat am 18.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplane mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.07.2012 bis zum 06.08.2012 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.06.2012 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Pla-nung berührt sein k\u00f6nnen, wurden gem. \u00a74 (2) BauGB am 28.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katasteramtlich Bestand am 29.01.2013 sowie die geometrischen

Schleswig - Holstein Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2012 geprüft.
 Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Lübeck, den 01.03.2013 Hansestadt Lübeck

Im Auftrag Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplanbestehend aus der Planzeichnur

 (Ausfertigung:)
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu Lübeck, den 07.03.2013

> gez. Saxe Bernd Saxe Lübeck, den 20.03.2013

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Service-zeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen

Die Satzung ist mithin am 19.03.2013 in Kraft getreten

(Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.11.2012 als Satzung beschlosser

Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung gez. Schröder

Karsten Schröder

Bereichsleiter

Lübeck, den 01.03.2013

Lübeck, den 26.02.2013

Lars-Timo Voß

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung

gez. Schröder

Karsten Schröder

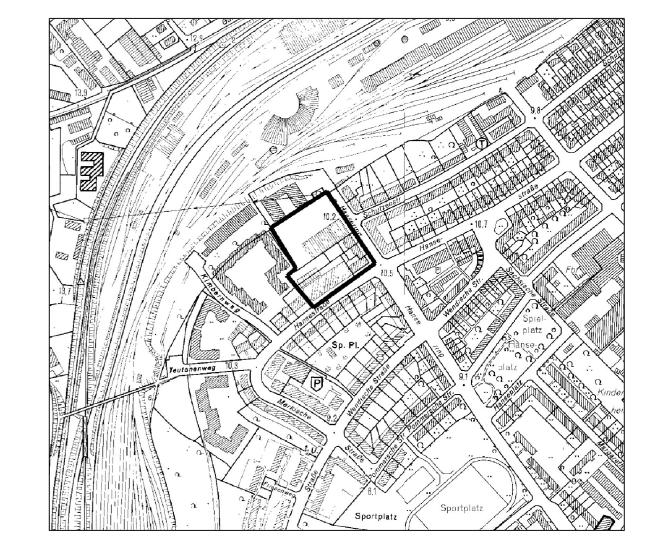
Hansestadt Lübeck

Im Auftrag

Karsten Schröder

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußtassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 29.11.2012 die Satzung über de Bebauungsplan 03.59.01 - Hansestraße / Märkische Straße (1. Änderung) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN Nr. 03.59.01 "Hansestraße / Märkische Straße (1. Anderung)"



Hansestadt LÜBECK ■

Der Bürgermeister Fachbereich 5 - Planen und Bauen Bereich 5.610 Stadtplanung

