

Bebauungsplan Nr. 03.59.01- Hansestraße / Märkische Straße (1.Änderung)

Teil B - Text

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Aufhebung (§ 8 BauGB)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 03.59.01 „Hansestraße / Märkische Straße (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 zulässig.

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 Garagen/Gemeinschaftsgaragen zulässig.

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).

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

1) An Außenbauteile 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 festzulegen.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämmmaß

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

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.

7.2 Dachbegrünung

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 Doppel- oder 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 Wohngebieten 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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen, wie Garagen, Carports und Gartenhäuser mit einer Dachneigung von 0 bis 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 der 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 Maßnahmen fachgutachterlich begleiten zu lassen.

3. Artenschutz

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 27 a Landesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 14.03. geschnitten bzw. gerodet werden. Die jeweils aktuelle Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck (Baumschutzsatzung) ist zu beachten.

4. Pflanzliste

Laubholzhecken

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

Bäume

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