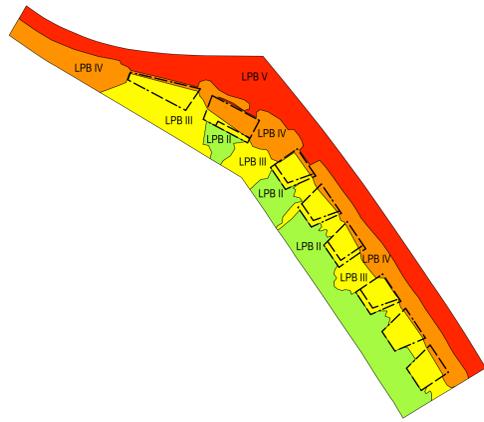




BEIKARTE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) NR. 8.1 und 8.2 M 1 : 2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauvorschriften (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 199), geändert durch Gesetz vom 7.2.2011, BGBl. I S. 109.

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- H** Sondergebiet, Zweckbestimmung: Hafen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 16,75 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN), als Höchstmaß

Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsfächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage / Uferwandweg

Sonstige Planzeichen

- TGa Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- Mit Gehrechten bzw. mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- LPB Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

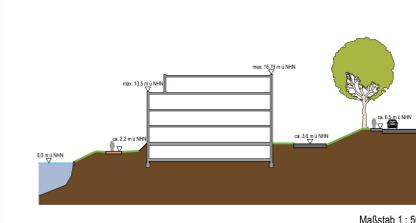
Darstellungen ohne Normcharakter / Plangrundlage / Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Bebauung
- Baum
- Sonstige Abgrenzungen vorhandener Nutzungen, z.B. Fuß- und Radwege, Baumscheiben
- Vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull
- Die sich aus der festgesetzten Gebäudehöhe (ü NHN) ergebende Anzahl der oberirdischen Wohngeschosse
- Vorhandene unterirdische Leitung
- Gemarkungsgrenze

Kennzeichnungen

- Signifikantes Hochwasserrisikogebiet: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Siehe Hinweise unter i)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Unverbindliche Schnittzeichnung



Maßstab 1 : 500

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsüberfahrten um bis zu 1 m und durch Schornsteine um bis zu 1,5 m überschritten werden. Aufzugsüberfahrten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Gebäudefassade eingeklinkt angeordnet werden.
- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
 - Eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ist bis auf 0,35 H zulässig.
 - Für Außenwände von Gebäuden, die der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt für Müllfahrzeuge“ zugewandt sind, ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 0,23 H zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
- Mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastende Flächen**
 - Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
 - Die mit Fahrrechten festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten Lübeck Port Authority zu belasten. Das festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Lübeck Port Authority, die Flächen für hafen- und wasserwirtschaftliche Zwecke zu befahren.

6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

- Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.
- Stellplätze und Garagen**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.
 - Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind innerhalb der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die Deckenoberkante der Tiefgarage maximal bis zu 3,50 m ü NHN betragen. Aufschüttungen auf den Tiefgaragedecken sind bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m ü NHN zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Sofern eine Wohnung keinen Außenwohnbereich mit einem Außenlärmpegel von maximal 59 dB(A) tags aufweist, ist für einen Außenwohnbereich dieser Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von maximal 59 dB(A) erreicht wird.
- Bei Aufenthaltsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind die Außenbauteile an den betroffenen Fassaden gemäß Lärmpegelbereich III – IV der DIN 4109 zu schützen (z.B. Lärmschutzwand durch Schallschutzwand, durch schallschützende Außenfenster, Außenwände, Dachflächen etc.). Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zudem schalldämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Wohngebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.
- Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss der Substrataufbau mindestens 1,0 m betragen. Von der Begrünung ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 400 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

10. Gestalterische Festsetzungen

- Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie fach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dachdeckung einfügen.
- Die Außenfassaden der Wohngebäude sind überwiegend in Ziegel auszuführen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Private Außenleuchten sind nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Außenleuchten dürfen nicht in Richtung Kanal-Treue ausgerichtet werden.

II. HINWEISE

- Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung und Bauordnung, gegenwärtig Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archaische Fundamente 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.
- Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
- Abbrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrzeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Durch geeignete Minimierungsmaßnahmen während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z. B. Stammschutz, Fahrschutz im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwerbereichs evtl. Kräfte) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generellen Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:
 - Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
 - Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
 - Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
 - Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

VERFAHRENSVERMERKE

Lübeck 10. Oktober 2016
Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
gez. Boden
gez. Schröder
L. S. Franz-Peter Boden
Karlens Schröder
Bauingenieur
Bereitschreiber

1. Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschriebenen Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 05.10.2015. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Staatszeitung am 13.10.2015 erfolgt.
Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderliche Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 21.05.2014 bis einschließlich 04.06.2014 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 20.10.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 05.10.2015 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 21.10.2015 bis zum 21.11.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2015 in der Lübecker Staatszeitung öffentlich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübeck 16. September 2016
gez. Voll
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schleswig - Holstein
L. S.

Lübeck 10. Oktober 2016
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
gez. Schröder
Karlens Schröder
Bereitschreiber
L. S.

Lübeck 10. Oktober 2016
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
gez. Schröder
Karlens Schröder
Bereitschreiber
L. S.

Lübeck 13. Oktober 2016
gez. Sonn
Barnd Saxe
Der Bürgermeister
L. S.

Lübeck 01. November 2016
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Im Auftrag
gez. Schröder
Karlens Schröder
Bereitschreiber
L. S.

Aufgrund § 10 (1) BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.04.2016 die Satzung über den Bebauungsplan 06.10.00 – Falkenstrasse / Brückenweg –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN
06.10.00
FALKENSTRASSE / BRÜCKENWEG

