

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text zum Bebauungsplan 07.10.00

„Kaufhof“ Schlutuper Straße / Kantstraße / Soldatenweg

Fassung vom 10.10.2008

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2 Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 1.3 Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 3. Geschoss allgemein zulässig.
(§ 7 (2) Nr. 7 BauNVO)
- 1.5 Die im Kerngebiet gemäß § 7 (2) Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (5) BauNVO)
- 1.6 Die im Kerngebiet gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind durch die Grundfläche von Tiefgaragen und deren Zufahrten im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet östlich der Kantstraße

bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 und im Mischgebiet sowie Kerngebiet westlich der Kantstraße bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

(§ 19 (4) BauNVO)

3. Bauweise (§ 23 (2) BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Entlang der Marlistraße sind Gebäude im Bereich des Erdgeschosses in geschlossener Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Sofern Gebäude im Bereich der Erdgeschosse nicht unmittelbar aneinander gebaut werden, kann die geschlossene Bauweise ersatzweise durch Nebengebäude oder durch Mauern hergestellt werden, wobei die Oberkante der baulichen Anlage durchgängig mindestens 1,90 m über Geländeniveau liegen muss. Für die Obergeschosse wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Staffelgeschosse

3.2.1 Entlang der Schlutuper Straße muss das oberste Geschoss aller Gebäude in den Mischgebieten um mind. 1,20 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.2.2 Entlang der Marlistrasse muss das siebte Geschoss des Gebäudes im Kerngebiet um mindestens 1,50 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.2.3 Entlang der nordwestlichen Baugrenze im Kerngebiet muss das siebte Geschoss um mindestens 2 m von der Fassadenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Ausnahmsweise kann ein Dachüberstand / Dachvorbau bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zugelassen werden.

(§ 23 (3) BauNVO)

3.2.4 Die Regelungen der Ziffern 3.2.1 bis 3.2.3 gelten nicht für Treppenaufgänge.

3.3 Abweichen von den Baulinien und Baugrenzen

3.3.1 Die Baukörper entlang der Schlutuper Straße im Mischgebiet 2 dürfen ausnahmsweise, ab 1. OG bis zu 1,0 m von der festgesetzten Baulinie zurückspringen. Das oberste Geschoss muss auch bei diesen Gebäudeteilen mindestens 1,20 m von der Baulinie zurückspringen.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.2 Die Baulinie an der Schlutuper Straße darf für Glasdächer im Erdgeschoss um bis zu 2,20 m überschritten werden.

Diese Ausnahmeregelung für Glasdächer im Erdgeschoss gilt auch für die nordwestliche Baulinie des Mischgebiets 1 an der Kantstraße.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.3 Im Bereich der Detailzeichnung 1 gilt für das siebte Geschoss die Baulinie der Hauptzeichnung.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.4 Im Bereich der Detailzeichnung 2 gilt für das oberste Geschoss die Baulinie der Hauptzeichnung.

(§ 23 (2) BauNVO)

3.3.5 Für Erkervorbauten dürfen die Baulinien und Baugrenzen ab dem 2. Geschoss um bis zu 1,50 m überschritten werden.

(§ 23 (2) u. (3) BauNVO)

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Stellplätze ausschließlich nur in der festgesetzten Tiefgarage (TG) zulässig.

(§ 9 (1) 4 BauGB)

5. Regenwasserrückhaltung gem. § 9 (1) Ziffer 14 i.V. mit § 9 (3) BauGB

Für die Rückhaltung des Regenwassers sind im Kellergeschoss Rückhalteräume von 44 m³ vorzusehen, bis ein Nachweis über eine ordnungsgemäße Ableitung in den neuen Regenwassersammler erbracht wird.

(§ 9 (1) Nr. 14 i.V. mit § 9 (3) BauGB)

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend den in Tabelle 1 zusammengefassten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Für die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),

- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),

gemindert werden.

Für zum Schlafen genutzte Räume ab Lärmpegelbereich III sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'W,res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
		erforderliches R'W, res 1) des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Tiefgaragenflächen sind mit einem Anteil von mindestens 80 v. H. zu begrünen. Diese Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen: Für je angefangene 300 m² dieser Fläche sind mindestens 2 kleinkronige Bäume oder je ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Baumstandorte orientieren sich, in Abhängigkeit der technischen Rahmenbedingungen.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit notwendige Baumpflanzungen vorgenommen werden, ist auf einer Fläche von mindestens 16 m² je Baum ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 80 cm Stärke herzustellen.

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 22 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, aufweisen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Plätze, Rettungswege sowie sonstige Wege zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen § 9 (4) BauGB i.V. mit § 92 (1) LBO vom 15.06.2004 (GVOBl: Schl.-Holst. 153)

1. Außenwände

Die zur öffentlichen Straße liegenden Fassaden sind bis zur Unterkante des zurückspringenden letzten Geschosses in roter bis rotbrauner Verblendoptik herzustellen.

Zur Gliederung der Fassade sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 25 % zulässig. Die Glasflächenanteile bleiben hierbei unberücksichtigt.

Das zurückspringende oberste Geschoss muss sich hinsichtlich der Materialität und Farbgebung von der Hauptfassade abheben.

Die Erdgeschosszone im MI 1 an der Schlutuper Straße ist als Ladenfassade mit Schaufenstern auszubilden. Geschlossene Abschnitte über 5,00 m Länge sind unzulässig.

Die Erdgeschosszone im MI 2 an der Schlutuper Straße ist als Laden- oder Lochfassade mit Schaufenstern auszubilden. Geschlossene Abschnitte über 5,00 m Länge sind unzulässig.

2. Dächer

Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von max. 8% herzustellen.

Ausnahmsweise können Aufbauten für notwendige technische Einrichtungen in notwendigem Umfang und einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen werden.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und hier nur in der unteren Abschlusszone (EG-Zone) der Fassaden zulässig.

Ausnahmsweise können Werbeanlagen in Sammelwerbetafeln auch oberhalb der Erdgeschosszone zugelassen werden, sofern sie in ihrer Größe, Form und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. Frei stehende Werbeanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt und von ihnen keine Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgehen.

3.3 Schriftzüge auf Fassaden sind als Einzelbuchstaben auszuführen und dürfen eine maximale Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

3.4 Leuchtkästen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie als Bestandteil der architektonischen Gestaltung und Gliederung einheitlich gestaltet sind und nicht flächig leuchten.

3.5 Werbeanlagen mit bewegtem sowie mit blinkendem Licht sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen keine störende grelle Farbgebung aufweisen.

3.6 Werbeanlagen senkrecht zur Fassade (Ausleger) dürfen maximal 1,0 m auskragen; die Größe der Ansichtsfläche darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Für selbstleuchtende Ausleger gilt Absatz 4 und 5 entsprechend.

3.7 Flächige Beklebungen von Fenstern und Schaufenstern zum Zwecke der Werbung sind unzulässig.

II. Hinweis

Die mit * gekennzeichneten Flächen sind als altlastenrelevant zu klassifizieren und entsprechend näher zu untersuchen.