

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text

zum Bebauungsplan 09.04.02 – Hochschulstadtteil

Fassung vom 21.05.2007

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.3 In den Kerngebieten sind Tankstellen gem. § 7 (2) Nr. 5 und § 7 (3) Nr. 1 nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.4 In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.5 In den Gewerbegebieten sind nur technologieorientierte Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
(§ 1 (4) BauNVO)
- 1.6 In den Gewerbegebieten sind nur solche Betriebe zulässig, die den flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.
(§ 1 (4) BauNVO)
- 1.7 In dem Gewerbegebiet GE 8 sind neben den Nutzungen nach I. 1.5 auch Einzelhandel für Kraftfahrzeugbetriebe zulässig.
(§ 1 (4) BauNVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In dem Kerngebiet 1 und 2 ist unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für Versickerungsanlagen incl. der in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.

(§ 19 (4) BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- In dem Gewerbegebiet 8 ist eine Überschreitung der östlichen und westlichen Baugrenze zur Errichtung von Treppenhäusern bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.
- In den Kerngebieten 1 und 2 sowie in den Mischgebieten 1-3 und 10-12 ist ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie bis zu 2 m zulässig.

(§ 23 (2) und (3) BauNVO)

4. Bauweise

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ausnahmsweise sind bei einer abweichenden Bauweise auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

(§ 22 (4) BauNVO)

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in den Straßen Gerty-Cori-Straße, Melli-Beese-Weg, Maria-Sibylla-Merian-Weg, Johannes-Scherbeck-Weg und Johann-Walbaum-Weg sind dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten.

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

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

- In den Baugebieten ist die Verwendung unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer ausgeschlossen.
- Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Fugenanteil mind. 10%) herzustellen (Naturstein- oder Betonpflaster, poröse Steine oder sonstigem versickerungsfähigen Material).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und des Kerngebietes muss mindestens 50 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickern.

- In den Gewerbegebieten 1-8 ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswassers zu 100 % zu versickern. Eine Nutzung des Niederschlagswassers durch die Grundstückseigentümer ist erlaubt.

(§ 9 (1) Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

7. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

- Zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei extremen Regenfällen sind im Gewerbegebiet 8 Überflutungslichtraumprofile von 4,0 m Breite gem. Planzeichnung und 1,0 m Höhe freizuhalten.

(§ 9 (1) 21)

8. Schallschutzmaßnahmen

In den festgesetzten Bereichen sind gem. Anlage Schallschutzmaßnahmen durchzuführen.

(§ 9 (1) 24)

9. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung

(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

9.1 Straßenbäume

- Innerhalb der Wege Maria-Sibylla-Merian-Weg, Melli-Beese-Weg, Johannes-Scherbeck-Weg und Johann-Walbaum-Weg sind jeweils einseitig je 6 kleinkronige bis mittelkronige Blütenbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der Straßen Karoline-Herschel-Straße, Emmy-Noether-Straße und Maria-Agnesi-Straße sind je 100 m 3 schmalkronige Eichen zu pflanzen.
- Innerhalb der Straßen Isaac-Newton-Straße und den östlichen Teilbereich der Andre-Ampere-Straße sind einseitig in einem Abstand von 9–11 m schmalkronige Eichen zu pflanzen.

9.2 Sonstige Bepflanzungen

- Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit geschnittenen Hecken zu umgeben.
Zu verwendende Gehölze sind: Feldahorn, Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.
- Innerhalb der privaten offenen Stellplatzanlagen ist mindestens je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- In den Gewerbegebieten 1 – 6 ist pro angefangene 200 m² unbebaute Grundstücksfläche mind. ein Großbaum zu pflanzen.

- Die Außenwände von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarports sind je 10 m Wandlänge mit mind. 3 Kletterpflanzen zu bepflanzen.
- In dem Gewerbegebiet 8 sind mind. 25 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

10. Höhenlage der baulichen Anlage

- In den Mischgebieten, den Kerngebieten und den Gewerbegebieten beziehen sich die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen auf eine um 0,3 m erhöhte Lage der mittleren Höhenlage des zugeordneten öffentlichen Erschließungsabschnittes.
- In den Baugebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 0,10 m über der mittleren Höhenlage des zugeordneten öffentlichen Erschließungsabschnittes liegen.
(§ 9 (2) BauGB)

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

(§ 92 (1) LBO vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. 47)

1. Außenwände

- Als Material für die Außenwände sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten nur rotgelbes bis rotbraunes Ziegelsichtmauerwerk oder Putz, Werkstoffplatten aus Holz oder Holzverschalungen zu verwenden.
- In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind bei geputzten oder verschalten Fassaden oder Fassadenteilen Farbanstriche nur im Ziegelfarbspektrum oder hellen Farben zulässig.
- Außenwände von Garagen, Carports und Sammelgardenhäusern sind im Material der Hauptgebäude, in Holz oder Metall auszubilden.
- In den Gewerbegebieten sind hochglänzende, reflektierende Außenwandmaterialien nicht zulässig.

2. Dächer

- Dacheindeckungen sind aus Dachziegeln oder Dachsteinen in matten Farbtönen in rot, rotbraun oder anthrazit, aus Metall (mit Ausnahme unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer) in einer matten Materialfarbe oder als begrünte Dächer auszuführen.
- In den Baugebieten mit einem zulässigen 4. Geschoss kann als Dachdeckung für das 4. Geschoss bei einer Dachneigung bis zu max. 10° auch Pappe verwendet werden.

3. Solarenergie

Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Material- und Farbfestsetzungen für Dächer bzw. Fassaden ausgenommen.

4. Außenanlagen

In den Gewerbegebieten sind auf der Höhe der festgesetzten Baulinien, sofern die Gebäude nicht auf der gesamten Grundstücksbreite errichtet werden, mit Ausnahme der Zufahrts- und Zugangsbereiche, Mauern in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m zu errichten. Anstatt Mauern sind auch geschnittene Laubholzhecken entsprechender Höhe zulässig.

5. Werbeanlagen

5.1 In den Gewerbegebieten

- Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m². Hiervon ausgenommen sind die Flächen zwischen der westlichen Baugrenze des Gewerbegebietes 8 und der neuen B 207.
- Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb stehen, sind ausgeschlossen.
- Werbeanlagen dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe nicht überschreiten.
- Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von max. 10 m, bei Gebäuden über 30 m nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

5.2 In den Mischgebieten

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen die Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. Die Zulässigkeit im einzelnen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Lübeck, 21.05.2007
5.610.2 – Stadtplanung
OI/Ti 16.05.2007



Hansestadt Lübeck
Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag


Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


Herbert Schnabel

Anlage
zum Teil B-Text
zum Bebauungsplan 09.04.02 – Hochschulstadtteil

Schallschutzmaßnahmen

1. Im Bereich der Gewerbegebiete entlang der B 207n sind an den festgesetzten strassenzugewandten Gebäudefronten sowie an ungeschützten Seitenfronten bis zu einem Abstand von ca. 45 m von der B 207n offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) nicht zulässig.
2. Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer – entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) – sind wie folgt vorzusehen:

Tabelle I: Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer

Gebietsnutzung	Teilgebiet / Baugrenze	Seite
Mischgebiet (MI) [nur für die Riegel an der Carl-Gauß-Str.]	MI 5 bis MI 8, MI 14	Nord- und Westfronten
	MI 10	Westfronten
Gewerbegebiete	GE 1 bis GE 3, GE 5 a und b	Nord- West- und Südfronten
	GE 4	Nord- und Westfronten
	GE 6	Nord- und Westfronten

3. Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis VI nach DIN 4109 sind an der geplanten Bebauung wie folgt festgesetzt:

Tabelle II: Passive Schallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereiche III bis VI

Lärmpegelbereich	Teilgebiet / Baugrenze	Seite
IV	GE 1 (nördl. Baukörper)	Nordfront und nördl. Hälfte der Westfront
	GE 7	Südfront ab ca. 30 m von der Achse der B 207n
V	GE 7	Nord- und Südfront bis ca. 30 m von der Achse der B 207n
VI	GE 7 und GE 8	jeweils die der B 207n zugewandten Westfronten

Für nicht aufgeführte Teilgebiete / Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten sowie den Misch- und Kerngebieten gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II. Für sensible Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen, Büros, Arztpraxen u. ä.) sind in den Gewerbegebieten gemäß DIN 4109, Ziffer 5.5.6 (zum Schutz vor gewerblichem Lärm) passive Schallschutzmaßnahmen mindestens entsprechend Lärmpegelbereich III erforderlich.

Die genannten Lärmpegelbereiche und Bereiche mit schallgedämmten Lüftungen geben die jeweiligen Obergrenzen wieder. Eine weitere Differenzierung ist im Baugenehmigungsverfahren bei Vorlage entsprechender Nachweise möglich.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle III: Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a DB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ erf. $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
		[dB]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsbauten durchzuführen. Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

Sofern die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten bzw. den Mischgebieten vor dem Bau des Lärmschutzriegels unmittelbar östlich der B 207n (Heizwerk, Parkhaus, geplante Bebauung auf den GE-Flächen 1 und 7) realisiert werden sollen, sind die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (B 207n und DB-Strecken) im Baugenehmigungsverfahren zur Sicherung der Erschließung mittels Einzelgutachten nachzuweisen.