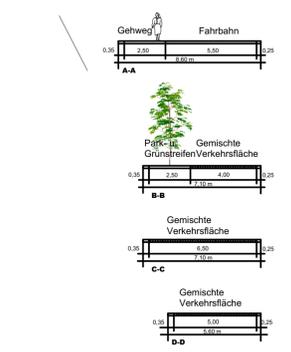


23.26.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000
Vermaßen: Vermessungsbüro Holst und Hehn
Lagebezug: Gauß-Krüger Koordinatensystem (Bessel-Ellipsoid)
Höhenbezug: NNH (HST 160)
Hinweise: Die Grenzen wurden aus ALKIS (Allgemeines Liegenschaftskatastersystem) übernommen.
Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme, Katasterunterlagen

STRASSENQUERSCHNITTE M 1:200

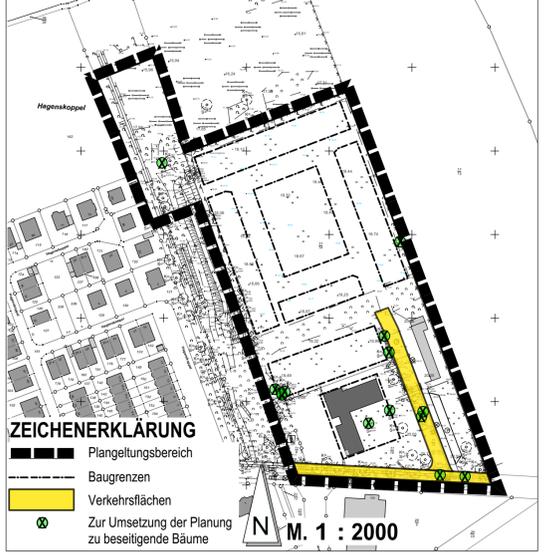


ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1507), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GE_e** Eingeschränktes Wohngebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
- GR < 1.400m²** Grundfläche
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- FH ≤ 28m üNN** Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 - Geh- und Radweg
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 - Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Versorgungsflächen
 - Gasversorgung
 - Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche - Gehölzstreifen -
 - Öffentliche Grünfläche - Naherholung -
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Baum erhalten
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Hecken
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - LPB IV Lärmpegelbereich
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Notwasserweg - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 25° - 45° Dachneigung
- Plangrundlage**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 - Flurgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Bebauung
 - Höhenpunkte
 - vorhandener Baum
- Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Feldzufahrt
- Nachrichtliche Übernahme**
- vorhandene Gasleitung

Nebenzeichnung: Zu beseitigende Bäume



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Plangeltungsbereich
 - Baugrenzen
 - Verkehrsflächen
 - Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume

TEIL B - TEXT

- I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im eingeschränkten Wohngebiet (GE_e) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 1.3 Die Teilflächen 1 - 3 (GE₁ - GE₃) des eingeschränkten Wohngebietes GE_e werden zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallmissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" ermittelt wurden, nicht überschreiten:
- | Teilfläche | L _{EK,Tab} dB(A)/m ² | L _{EK,Nach} dB(A)/m ² |
|------------|--|---|
| GE1 | 59 | 38 |
| GE2 | 60 | 43 |
| GE3 | 60 | 43 |

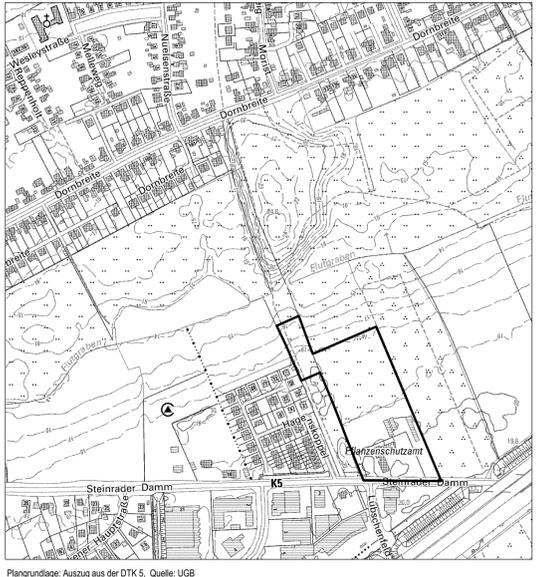
- Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die in der Planzeichnung in grauer Farbe dargestellten Brutto-Flächen des eingeschränkten Wohngebietes. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die sich für die Betriebsgrundstücke ergebenden Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 1.4 Im eingeschränkten Wohngebiet (GE_e) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 Im eingeschränkten Wohngebiet (GE_e) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 2 Garagen, Carports, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 3 Beschränkungen der Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Wohngebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart hinsichtlich der Schallmissionen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis C) genügen:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w,res} in dB | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|-----------|------------|
| | | Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen | Wohnräume | Büro Räume |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 45 | 40 | 35 |
- Für vollständig von der A1 und der Schönböckener Straße abgewandte Gebäudeseiten gelten um 5 dB geringere Anforderungen.
- Das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,res} bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes (Wand, Fenster, Dach, Lüftung). Der Nachweis der Anforderungen ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes und dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis C) zu führen.
- Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmmissionen (z.B. durch Gebäudeabschirmungen innerhalb des Plangebietes) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 4.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - dem allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbefeuchtung an den vollständig von der A1 und der Schönböckener Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 5 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)**
- 5.1 Das anfallende Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten.
- 6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 6.1 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht. Vorhandener Gehölzbestand auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag)
- 6.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Landschaftsplanerischer Fachbeitrag)
- 6.3 Die Mindestbreite der anzupflanzenden Hecken entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes beträgt 2,50 m und entlang der westlichen und östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes 2,00 m. Die nördliche Heckenpflanzung ist zur äußeren Grundstücksgrenze mit einem Zaun abzugrenzen.
- II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**
- 7. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**
- 7.1 Fassade
Die Außenwände der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind aus dunklen (rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen) Klinkern herzustellen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
- 7.2 Dächer
Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.
- 8. Einfriedigungen**
- 8.1 An der Grundstücksgrenzung zur Straße sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Gartenmauern von max. 1,20m Höhe zulässig. Hecken dürfen durch Draht- oder Metallzäune, die innen zu setzen sind, verstärkt werden.
- 9. Werbeanlagen**
- 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und dürfen die Größe von 1 m² nicht überschreiten. Bewegliche und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- III. HINWEISE**
- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B 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.
- C Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Juli 2016) sowie die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dez. 2006), auf die in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 4.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 23.26.00 - Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel - in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Baordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.
- D Im Plangebiet sind archaische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.
- E Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen, z.B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck) mit einem Spektralbereich zwischen 575 und 630 nm oder warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin empfohlen. Die Beleuchtungskörper sollen vollständig (insektenfendend) gekapselt sein und dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60°C erreichen. Die Leuchten sollen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe nur auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet ist und eine Abstrahlung horizontal und nach oben weitgehend vermieden wird.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.02.2016. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitschrift am 10.05.2016 erfolgt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 15.08.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.05.2016 bis einschließlich 01.06.2016 durchgeführt worden.
4. Der Bauausschuss hat am 02.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel - 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 25.10.2017 bis zum 24.11.2017 und vom 21.12.2017 bis zum 08.12.2017 nach § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.12.2017 und 01.11.2017 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Nach der öffentlichen Auslegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
8. Der katastermäßige Bestand am 30.08.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mit der Begründung in der Lübecker Stadtzeitung am 22.03.2018 bekannt gemacht.
10. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.
11. (Ausfertigung)
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erwidlungsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 21.09.2018 in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 Abs.1 BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 22.03.2018 die Satzung über den Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 23.26.00 - SCHÖNBÖCKENER STRASSE 102 - 104 / HAGENSKOPPEL -



Plangrundlage: Auszug aus der DTK 5, Quelle: UGB