

BEBAUUNGSPLAN 23.26.00

Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

(Lesefassung der Ausfertigung des Planoriginals)

I. PLANUNGSRECHTLICHE 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 Gewerbegebiet (GE_e) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

- 1.3 Die Teilflächen 1 - 3 (GE1_e - GE3_e) des eingeschränkten Gewerbegebietes GE_e werden zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen 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,Tag} dB(A)/m ² | L _{EK,Nacht} dB(A)/m ² |
|------------|--|--|
| GE1 | 59 | 38 |
| GE2 | 60 | 43 |
| GE3 | 60 | 43 |

Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die in der Planzeichnung in grauer Farbe dargestellten Brutto-Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes. 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 Gewerbegebiet (GE_e) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (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 Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart hinsichtlich der Schallschuldämmung 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 L_a dB(A) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ in dB | | |
|--------------------------------|---|--|-----------|-----------|
| | | Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen | Wohnräume | Büroräume |
| 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 gesamte 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 Lärmimmissionen (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 - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung 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 Gehölzbewuchs 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 anthrazitfarbigen) 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 Grundstücksbegrenzung 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 23.06.00 - 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 Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.
- D Im Plangebiet sind archäologische 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 570 und 630 nm oder warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin empfohlen. Die Beleuchtungskörper sollen vollständig (insektendicht) 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.