

## **Anlage 3 B: Textliche Festsetzungen:**

### **SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**

#### **TEIL B**

#### **Text zum Bebauungsplan 32.56.02 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Vorhabengebiet**

In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Vorhabengebiet Pflegezentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Alten- und Pflegeheim
- Betreutes Wohnen / Servicewohnen
- Tagespflegeeinrichtung
- Pflegehotel mit Kurzzeitpflege
- Sozialstation
- gesundheitsbezogene Dienstleistungen

Ebenfalls zulässig sind die im Zusammenhang mit dem Betrieb der o.g. Nutzungen notwendigen Therapieräume, Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen, sowie Küchen, Speise-, Lager-, Abstell-, Technikräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder sonstige notwendige Nebenräume.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Vorhabengebiet Pflegezentrum" wird die max. Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) mit 26,60 m über Normalnull (ü NN) festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

#### **3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

3.1 In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Vorhabengebiet Pflegezentrum" sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 Abs. 6 BauNVO)

#### **4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

4.1 Die mit "GFL-R 1" bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 27/17 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

- 4.2 Die mit "GFL-R 2" bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 27/26 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers, des Bereichs Verkehr der Hansestadt Lübeck sowie zugunsten des Landwirts des Flurstücks 27/14 und zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 27/17 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **5 Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

- 5.1 Für die mit "S1" bezeichneten, lärmzugewandten Gebäudefassaden (entsprechend Lärmpegelbereich III) gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 40 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Die Außenbauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 30 dB erreicht wird.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 5.2 Für die mit "S2" bezeichneten, lärmzugewandten Gebäudefassaden (entsprechend Lärmpegelbereich IV) gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 45 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- 5.3 Für Bettenräume an den mit "S3" bezeichneten, lärmzugewandten Gebäudefassaden gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion:

Öffenbare Fenster dürfen ein Maß von 0,53 m mal 1,60 m (Wandöffnung) und eine Laibungstiefe (außen) von 0,14 m nicht unterschreiten. Vor öffenbaren Fenstern ist zwingend eine vorgehängte Festverglasung vorzusehen.

Die Abmessungen der vorgehängten Festverglasung müssen mindestens 1,23 m mal 2,30 m betragen, das Schalldämmmaß (Prüfwert) der Verglasung muss  $R_{w,P} \geq 27$  dB betragen, die Glasdicke muss mindestens 6 mm betragen, die allseitige Überlappung Wand/Festverglasung muss mindestens 35 cm betragen. Die Absorberschicht ist aus Mineralfaser herzustellen, der längenbezogene Strömungswiderstand muss  $12 \text{ kNs/m}^4$  betragen, die Absorberschichtdicke muss mindestens 4 cm betragen, die Spaltbreite der Absorberschicht/Festverglasung darf maximal 2 cm betragen. Wird die Absorberschicht in Richtung Festverglasung hart abgedeckt, ist ein Lochflächenanteil von mindestens 28 % zu wählen. Für abweichende Fenstermaße und Maße der vorgehängten Festverglasung ist ein schalltechnischer Nachweis über die ausreichende Wirksamkeit zu erbringen.

Für eine eventuelle messtechnische Überprüfung des Beurteilungspegels ist entsprechend der Regelung in Anhang A 1.3, TA Lärm in Verbindung mit DIN 45645, Teil 1, Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen ein Ersatzmessort in 2 m Abstand von der Fassade bei geschlossenen Fenstern zu wählen. Zur Berücksichtigung der Reflexion an der Fassade sind dem Messwert richtlinienkonform 3 dB abzuziehen. Durch Berücksichtigung der ermittelten Pegelminderung durch die vorgehängte Konstruktion der Festverglasung ist ein Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes zu erbringen.

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

- 6.1 Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

## **7 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

- 7.1 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlliste) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang von neu anzupflanzenden Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

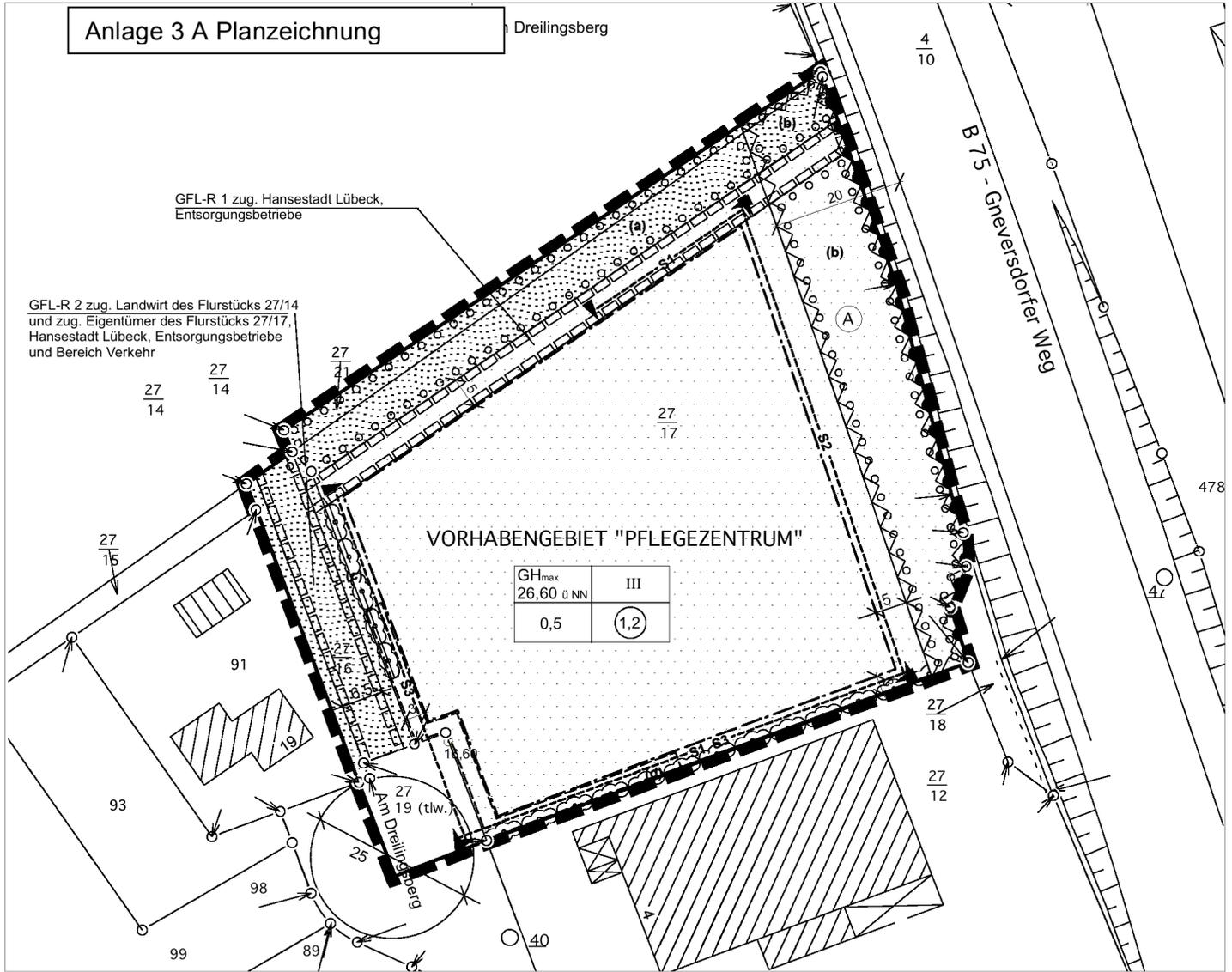
- 7.2 Auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche ist parallel zur Grundstücksgrenze eine geschnittene Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzqualität min. Heister, 2xv, o.B., Höhe 100-125 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind in dieser Fläche min. 10 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. in lockeren Gruppen verteilt zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.3 Auf der mit "(b)" bezeichneten Fläche sind min. 20 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. als Baumhain zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit Rasen einzusäen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

# 32.56.02 - GEWERBEGEBIET GNEVERSDORFER WEG / PFLEGEHEIM



## ZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Baugebiet "Vorhabengebiet Pflegezentrum" (gem. textl. Festsetzung)

### Maß der baulichen Nutzung

- z.B. (1.2) Geschoßflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

### Grünflächen

Private Grünfläche

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung)
- Anpflanzung von Hecken (gem. textl. Festsetzung)

### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- besondere Schallschutzmaßnahmen S1 - S3 (gem. textl. Festsetzung)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) nach FStrG

### Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen mit Flurstückszahlen
- vorhandene Böschung
- Bemaßung in Meter
- Straßenhöhe bezogen auf Normalnull



**TEIL C - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**

