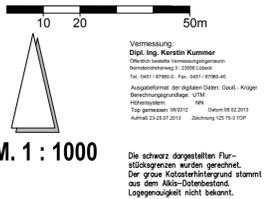


02.11.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I, S. 1509).



Vermessung: Dipl.-Ing. Kerstin Kummer... Ausgabeformal der digitalen Daten: Geo-Info... M. 1 : 1000

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
IV Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- und Ausfahrt
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche: Private Hausgärten
Spielplatz
Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.5, 7.6)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung: Stellplätze / Tiefgarage
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Bezugspunkte / Linien mit textlichen Festsetzungen
Bemaßung von Festsetzungen in Meter
Flächen mit erhöhten Anforderungen an der baulichen Lärmschutz (Lärmbereich DIN 4109) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Darstellungen der Planunterlage
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
vorhandene Bebauung
künftig wegfallende Gebäude

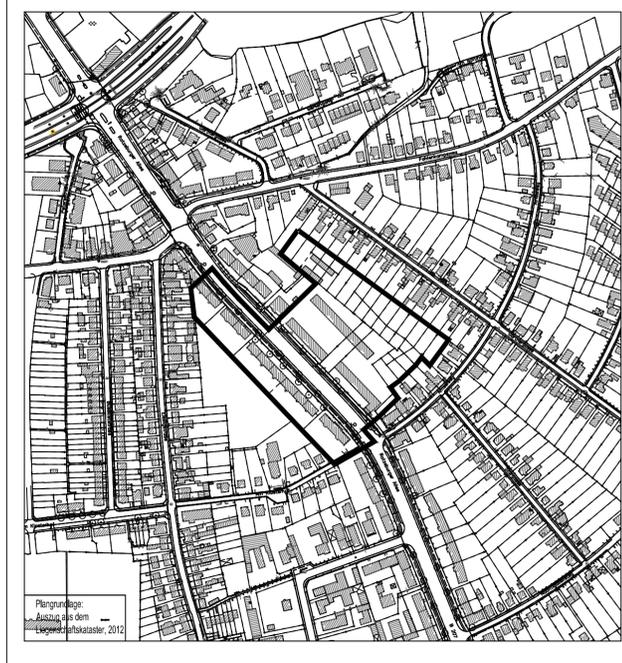
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 17.06.2013...
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S.1 BauGB ist vom 19.08.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 16.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 16.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - 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 02.07.2014 bis zum 04.08.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastramtliche Bestand am 17.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.05.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
11. Ausfertigung
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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
1.3 In allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Flächen, die gemäß entsprechender Umgrenzung durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen.
2.2 Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 21 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.
3.2 An die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, od, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st darf bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächenhöhe von 0,4 unterschritten wird.
3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht durch Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile überschritten werden.
4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
4.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen (mit Ausnahme von Tiefgaragen auf den hierfür festgesetzten Flächen) unzulässig.
4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenseiten der Ratzeburger Allee und den straßenseitigen Baugrenzen der straßenseitigen Baufelder bzw. deren seitliche Verlängerungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
5.2 Fläche A2 ist einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
5.3 Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
5.4 Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
5.5 Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R\_w, res gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis D) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:
6.2 In den Lärmpegelbereichen IV und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.
7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB)
7.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind bei einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
7.2 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 25 cm hohen Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen.
7.3 Die Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einer Dachbegrenzung zu versehen.
7.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweifach mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubbolzhedden in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind volljährig Sträucher der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten (ausgenommen sind die Arten Ribes alpinum 'Schmidt' und Ligustrum vulgare 'Atrovirens') zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.
7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen:
7.8 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, dem allgemeinen Wohngebiet als insgesamt zugeordnet:
7.9 Auf den Baugrundstücken sind folgende Maßnahmen zum Naturschutz durchzuführen:
8. dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (1. März des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.
II. FASSADENMATERIALIEN UND DACHFORM
8.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude ist nur roter bis rotbrauner Fasadestein (Klinker) mit hellen Fugen zulässig.
8.2 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind als Fassadenmaterial für Haupt- und Nebengebäude unzulässig.
8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 7.1 zu begrünen.)
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Die Alleebäume in der Ratzeburger Allee sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.
IV. HINWEISE
A. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archaisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden.
B. Fall- und Rordungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
C. Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden.
D. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung § 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee Gärtnergasse - in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlenstr. 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 02.11.00 RATZEBURGER ALLEE / GÄRTNERGASSE



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung