

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 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(1§ Abs. 6 BauNVO)

1.3 In allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
(§1 Abs. 7 BauNVO)

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.
(§19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.
(§20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandflächentiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 2a BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten (abweichende Bauweise). Ausnahmsweise können auch Doppelhäuser zugelassen werden.
(§22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

3.2 An die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st darf bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Für die betreffenden Bereiche wird die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt.
(§9 Abs. 2a BauNVO)

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht durch Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile überschritten werden. Abweichend hiervon können für die nachfolgend genannten untergeordneten Bauteile Überschreitungen zugelassen werden:

- Vordächer über Hauseingängen um bis zu 1,5 m,
- Balkone zwischen den Punkten uv, um bis zu 2,0 m,
- Außentreppen entlang der Baugrenzen mit der Bezeichnung w, x, y und z um bis zu 2,0 m, sofern die Treppen der Erschließung der Obergeschosse dienen.
(§23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

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. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
(§12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinie der Ratzeburger Allee und den straßenseitigen Baugrenzen der straßenseitigen Baufelder bzw. deren seitliche Verlängerungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
(§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

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:
Lärmpegelbereich erf. R'w,res für Aufenth.räume erf. R'w,res für Aufenth.räume in Büroräumen und ähnliche in Wohnungen und ähnliche Räume

III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel auftreten.

6.2 In den Lärmpegelbereichen IV und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Belichtungsflächen und Flächen für technische Aufbauten.

7.2 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 25 cm hohen Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen, die durch Terrassen und Wege überdeckt werden; wobei der Anteil der begrünter Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Tiefgarage 40 % nicht unterschreiten darf.

7.3 Die Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Gleiches gilt für Fahrradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder.

7.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken der in 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 vollflächig Sträucher der in Pflanzliste 1 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:

- a) mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten,
- b) mindestens 540 m² standortgerechte, heimische Laubholzhecken aus Sträuchern, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten.

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:

- a) Pflanzung von mindestens 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten auf dem Flurstück 202/54 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen,
- b) dauerhafte Überlassung einer Fläche von mindestens 1.600 m² zur natürlichen Sukzession auf dem Flurstück 18/4 aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade. Als Initialpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten sowie 10 standortgerechte, heimische Sträucher (3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen.

7.9 Auf den Baugrundstücken sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen:

- a) 20 Dohlen-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden (entsprechend der Bauabschnitte) vor Beginn der Abrissarbeiten aufhängen,
- b) 5 Fledermausgroßraumhöhlen, 3 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermausflachkästen aufhängen; neben den Fledermaushöhlen ist jeweils ein Höhlenkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen,
- c) 3 Höhlenbrüterkästen, 3 Nischenbrüterkästen und 1 Sperlingskoloniekasten aufhängen.

Die Nisthilfen, Höhlen und Brutkästen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren einmal jährlich fachgerecht zu warten (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen a) und b) muss so gestaltet sein,

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. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8. Fassadenmaterialien und Dachform

8.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude ist nur roter bis rotbrauner Fassadenstein (Klinker) mit hellen Fugen zulässig.

8.2 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind als Fassadenmaterialien 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 archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- B Fäll- und Rodungsarbeiten 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. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen 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, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Anhang: Pflanzlisten
Die detaillierten Angaben über die Erstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt.

Pflanzliste 1 - Hecken- und Strauchpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Heckenpflanzungen	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Schwarzgrüner Liguster
Strauchpflanzungen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färberginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeer Wildarten
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme