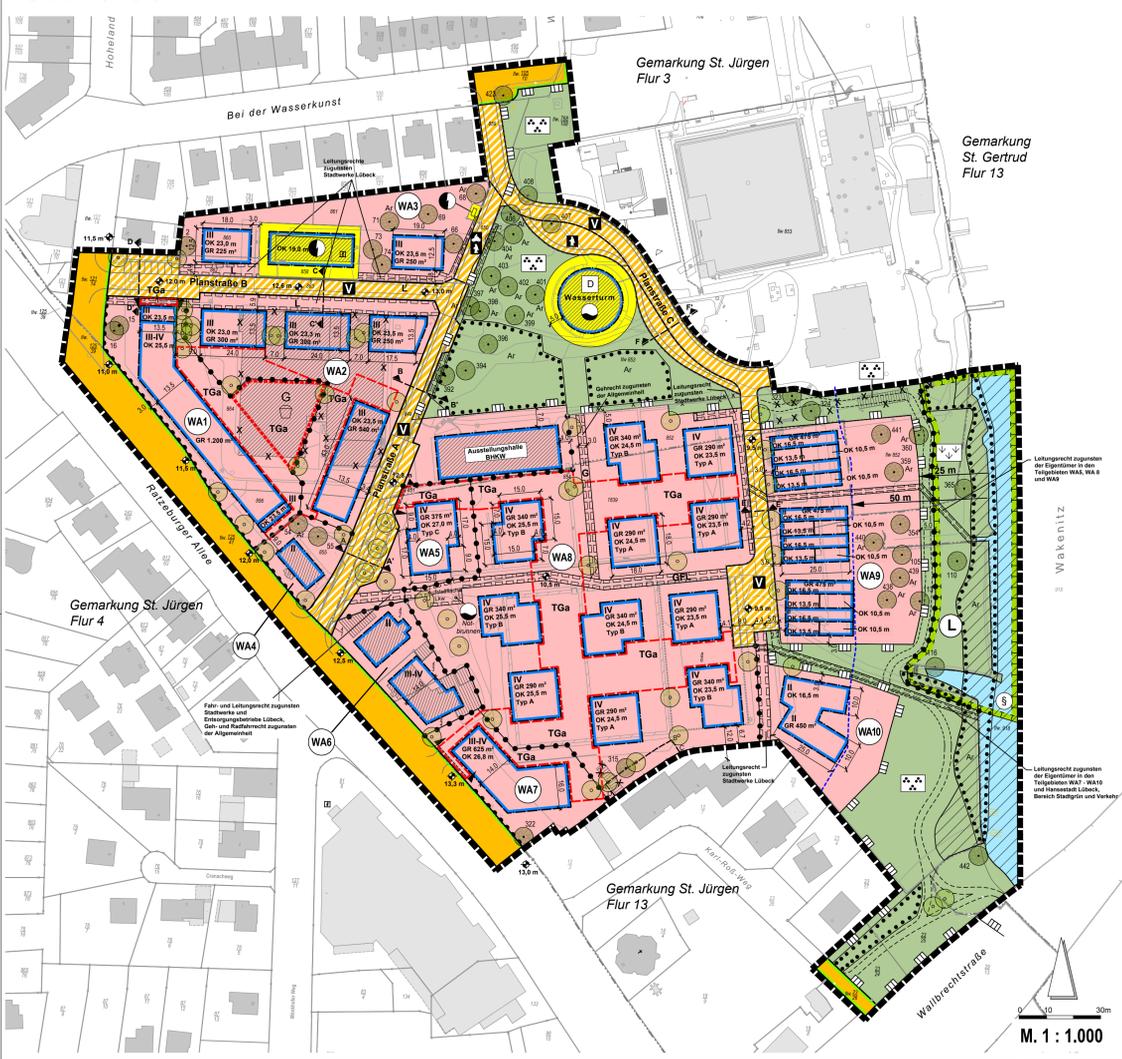


02.13.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN**
 - Es gilt die Bauordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
 - Signalnummern gemäß Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA1 Nummerierung von Teilgebieten
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GR zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
 - II/III-V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - OK Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Typ A Hausform (siehe Text Teil B - Text Nr. 3.1)
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 15 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Vorkehrfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen
 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 - Rad- und Fußweg, Fußweg
 - Ein-/Ausfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Fläche für eine Ausstellungshalle mit Dokumentationszentrum
 - Flächen für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Elektrizität
 - Wasser
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage mit Spielbereichen
 - naturblassene Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)
 - Erhaltung von Gehölzflächen
 - 394 Erhaltung von Einzelbäumen / Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00
 - Ar zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz
 - anzupflanzende Bäume
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - TGa Tiefgarage
 - G Gartenhof mit Gemeinschaftsplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
 - Bemessung von Festsetzungen in Metern
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)
 - Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuaufgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 NatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)
 - geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG
 - eingetragenes Baudenkmal (§ 9 Abs. 2 DSchG)
- HINWEISE**
 - 50 m, 50 m Abstand zur Uferlinie
 - eingetragene Bauzeit zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, Gemarkung St. Jürgen
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
 - zu beseitigende Gebäude
 - Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
 - Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen
 - vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NN
- PLANUNTERLAGE**
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Gebäude Bestand

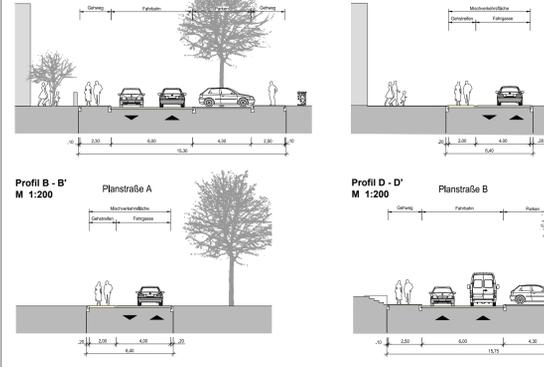
NEBENZEICHNUNG 1 LÄRMPEGELBEREICHE



NEBENZEICHNUNG 2 ZU BESEITIGENDE BÄUME



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



TEIL B - TEXT

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung und Bedingungen für Wohnnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
 - 2. In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebietes können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner sind in den vorgenannten Teilgebieten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
 - 3. In den Teilgebieten WA8, WA9 und WA10 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherandrang ausgeht.
 - 4. In den Teilgebieten WA2, WA3, WA9 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - 5. In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA1 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
 - 6. Im Teilgebiet WA8 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA7 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
 - 7. Im Teilgebiet WA10, auf dem südlichen Baufeld im WA 9 sowie auf den beiden südlichen Baufeldern des WA 8 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn eine mind. 1,4 m hohe Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzstraße errichtet worden ist.
 - 8. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16, 21a BauNVO)
 - 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.
 - 2.2 Im Teilgebiet WA8 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) nicht überschritten wird und die wassergeleitete Außenwand des obersten Geschosses ein mindestens 4,0 m tiefer der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt. Gleiches gilt bei den Gebäuden im Teilgebiet WA10 bei einem Zurücktreten des obersten Geschosses um mindestens 6,0 m.
 - 2.3 Im WA7 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschritten wird.
 - 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, außer in den Teilgebieten WA4 und WA6, sind Geschosse mit Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
 - 2.5 In den Teilgebieten WA5 und WA8 darf die baufeldbezogene zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 75 m², bei zulässigen Grundflächen von über 300 m² um bis zu 100 m² überschritten werden.
 - 2.6 In den übrigen Teilgebieten darf die baufeldbezogene zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25% überschritten werden.
 - 2.7 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 m² WA1 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 m² WA2 überschritten werden.
 - 2.8 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA5, WA7 und WA 8 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 m² in WA8 sowie bis zu einer GRZ von 0,7 m² in WA5 und im WA7 überschritten werden.
- II. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
 - 8.1 Gestalterische Gliederung der oberen Geschosse
 - 8.1.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. - sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt - mindestens 25 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahme: Gebäude mit bis zu drei Gebäuden durch Terrassenanläufe bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken Rücksprünge ausgebildet werden.
 - 8.1.2 Im Teilgebiet WA8 ist bei den Gebäuden am östlichen Gebäudende jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelflochhaus auszubilden. Dabei muss jeweils die östliche Außenwand des Staffelflochhauses bei den beiden nördlichen Gebäuden an der Planstraße C um mindestens 4,0 m, bei den beiden südlichen Gebäuden um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. An dem südlichen Gebäudende muss zusätzlich auch die südliche Außenwand des Staffelflochhauses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.
 - 8.1.3 Im Teilgebiet WA1 ist das vierte Vollgeschoss auf der gesamten Gebäudelängs entlang der Ratzeburger Allee mindestens dreimal durch eingestrichelte Dachterrassen zu gliedern. Die Einschnitte müssen straßenseitig jeweils eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen und dürfen sich ab einer Tiefe von 7,0 m zur Rückseite des Gebäudes auf eine Breite von mind. 3,0 m verringern.
 - 8.1.4 Im Teilgebiet WA3 sind die dritten Geschosse als Staffelflochhaus auszubilden. Dabei muss jeweils die nördliche Außenwand des dritten Geschosses um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
 - 8.1.5 In den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 7 Grad zulässig.
 - 8.2 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungslangen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenwirkung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.

- 3. Bauweise, überbaubare Grundflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)
 - 3.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 gelten ergänzend zu den erweiterten Baukörperfestsetzungen für unterschiedliche Gebäudetypen folgende Längenbeschränkungen:
 - Typ A: Die Außenwände einer Gebäudeseite darf jeweils 17,0 m nicht überschreiten.
 - Typ B: Die Außenwände einer Gebäudeseite darf jeweils 21,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 14,5 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
 - Typ C: Die Außenwände einer Gebäudeseite darf jeweils 25,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 16,0 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
 - 3.2 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 ist ein Überspannen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,4 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwände zulässig. Ausnahmen können an einzelnen Schmalseiten von Gebäuden oder Balkone über die volle Außenwände zugelassen werden, sofern sie gestrichelt als integrierte Gebäudebestandteile (z.B. durch die logische Anordnung der Balkone mit Mauerwerk und Brüstungen in der gleichen Materialität der Außenwände) ausgebildet werden.
- 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 4.1 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Gleiches gilt im Teilgebiet WA2 für die Baugrundstücke an der Planstraße A.
 - 4.2 In den Teilgebieten WA5, WA8, WA9 und WA10 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig.
 - 4.3 Auf den Grundstücksflächen sind Flächen des Okzokons Groß-Steinrade durchzuführen sind, die den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. - sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt - mindestens 25 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahme: Gebäude mit bis zu drei Gebäuden durch Terrassenanläufe bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken Rücksprünge ausgebildet werden.
 - 4.4 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. - sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt - mindestens 25 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahme: Gebäude mit bis zu drei Gebäuden durch Terrassenanläufe bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken Rücksprünge ausgebildet werden.
 - 4.5 Auf den Grundstücksflächen sind Flächen des Okzokons Groß-Steinrade durchzuführen sind, die den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. - sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt - mindestens 25 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahme: Gebäude mit bis zu drei Gebäuden durch Terrassenanläufe bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken Rücksprünge ausgebildet werden.
- 5. Flächen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Außenbereiche einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raum an erforderliches resultierendes Schaltniveau (erf. Rv, res) gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989 (siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. Rv, res für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. Rv, res für Aufenthaltsräume in Büros und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

- Für Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte, für Betriebsräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.
- Die erforderlichen Schaltdämm-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 Schaltdämm-Maße können zugelassen werden, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.
- 5.2 In den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Lüftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Wohnräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Einzimmerwohnungen.
- 5.3 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA8 und WA7 müssen Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthalten, die nicht reine Küche sind) über mindestens ein Zimmer mit Fenstern zu der von Ratzeburger Allee abgewandten Gebäudeseite verfügen. Für Kleinwohnungen mit einer Geschosshöhe unter 50 m kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der erforderliche hygienische Lüftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Einzimmerwohnungen.
- 5.4 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA8 und WA7 sind wohnungszugehörige Außenbereiche an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenbereiche) nur in Form von Wintergärten zulässig. Abweichend hiervon sind in den obersten Geschossen Dachterrassen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sich die Terrassen über die gesamte Gebäudeseite bis zur angrenzenden Seite erstrecken. Ausnahme: Ausnahmen können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.
- 5.5 Im nördlichen Baufeld des Teilgebietes WA8 sind an der nördlichen Außenwand vor schuttbefähigten Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Lüftwechsel ist über schalldämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen (Straßenabgewandten) Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- 5.6 Abweichend hiervon können zu offene Fenster zugelassen werden, wenn der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) gemäß TA Lärm vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmassnahmen an der Lärmquelle (Ringelblende) oder durch deren Verlagerung wird.
- 6. Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
 - 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume standortheimischer Arten in folgendem Umfang zu pflanzen:
 - jeweils 5 Bäume in den Teilgebieten WA1, WA7, WA8 und WA10,
 - 10 Bäume im Teilgebiet WA2,
 - 3 Bäume im Teilgebiet WA4 sowie
 - insgesamt 56 Bäume in den Teilgebieten WA5 und WA8.Dabei sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung in den Teilgebieten zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Von den anzupflanzenden Bäumen müssen 3 Bäume einen Stammumfang von mindestens 40 cm, 2 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm und alle übrigen Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, aufweisen. Für ein Drittel der anzupflanzenden Bäume können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.
 - 6.2 Bei den an der Ratzeburger Allee sowie bei den in und an der Planstraße A zu pflanzenden Bäumen sind Winterdornen (Ilex cordata) mit einem Stammumfang von jeweils 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Bei den in und an der Planstraße B und C zu pflanzenden Bäumen sind schmalwüchsige, standortheimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.
 - 6.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichzeitiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang von Nadelbäumen können auch standortheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden. Sofern Bäume mit besonderer Bedeutung für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten (siehe Kennzeichnung „Ar“ in der Planzeichnung) vor ihrem natürlichen Abgang aus Gründen der Verkehrsschutzpflicht gefällt werden müssen, ist eine artenschutzrechtliche Kompensation für die verlorengegangenen Lebensstätten zu schaffen.
 - 6.4 Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ am Wasserturm zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig mit Laubgehölzen zu ersetzen. Ein sukzessiver Austausch der Nadelgehölze durch schmalwüchsige Laubgehölzen ist zulässig, soweit die Witterungsschutzfunktion für Fledermäuse ohne Unterbrechung gewährleistet bleibt.
 - 6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ an der Wakenitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen, der Erhalt und die Entwicklung der dort befindlichen geschützten Biotope ist sicherzustellen. Zusätzlich sind auf der Fläche 18 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und ein standortheimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 - 6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturblassene Grünfläche“ ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind auf der Fläche 12 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
 - 6.7 Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist der Lebensraum des Fischotters im nördlichen Uferbereich an der Wakenitz (einschließlich der gehölzbestandigen Einbuendung am Südrand) vor dem Betreten und vor sonstigen störenden Einwirkungen zu sichern. Hierzu sind die Baugrundstücke im Teilgebiet WA8 entlang der übersetzten Grundstücksgrenze mit einer mindestens 1,4 m hohen Mauer einzufrieden. Zusätzlich ist der Lebensraum des Fischotters durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegenüber den Teilen der öffentlichen Parkanlage abzugrenzen, die als Wege- oder Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Der Zaun ist wasserseitig durch eine rechte Heckenpflanzung mit nenngrünen oder dornigen Laubgehölzen zu ergänzen. Vor dem zu erhaltenen Ufergehölz dieses Bereichs sind zwei flache Mulden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der Bauführung im Geltungsbereich fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - 6.8 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

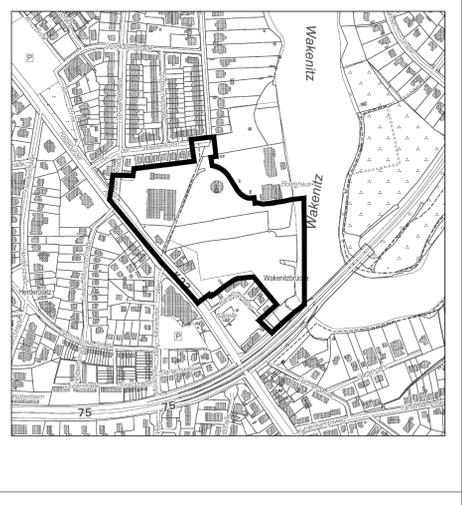
Betroffenes	Maßnahmen
Bauzweck Zwergfledermaus	Anbringen von 5 x 3 artspezifische Spaltenquartiere in Gehölzstrukturen
Sommerquartiere sootiger Fledermaus	Anbringen von 3 artspezifischen, zur Fortpflanzung geeigneten Kästen in nachgekauften Fledermausquartieren (nicht direkt an der Wakenitz)
Winterquartiere Großer Abendsegler	Anbringen von 3 x 5 als Winterquartiere geeignete Kästen in Bäumen (nicht direkt an der Wakenitz)
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel	Niststätten von Brutvögeln der Siedlungen
	Anbringen von jeweils 6 Nistkästen für Mauersegler, Höhlenbrüter und Nischenbrüter an Gebäuden oder Bäumen

- 9. Einfriedungen**
 - 9.1 In den Teilgebieten WA 5 und WA8 sind Grundstückeinfriedungen baulicher Art unzulässig (Dies gilt nicht für Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen).
 - 9.2 Als Einfriedung des denkmalgeschützten Wasserrums sind nur Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.
- 10. Werbeanlagen**
 - 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeflächen darf jeweils 10 m² nicht überschreiten.
 - 10.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- III. Hinweise**
 - A Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in den textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einmütigen genommen werden kann (ggewärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.
 - B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baubearbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumungsdurchsucher, das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist hinzuzuziehen zu informieren.
 - C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baubearbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodenentwürfe sind gütlichzeitig zu begutachten und zu dokumentieren, um ggf. eine altlastlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
 - D Die in der Planzeichnung nachträglich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
 - E Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28. Februar zulässig. Für Fallarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine artenschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.
 - F In den Teilgebieten WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Ort zu sammeln und in die Wakenitz abzugeben. Gleiches gilt für das auf der Planstraße C anfallende Regenwasser, das vor der Einleitung einer Vorreinigung bedarf. In allen übrigen Teilgebieten sind das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kann nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgefasst aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse des Bauausschusses im Auftrag der Hansestadt Lübeck vom 18.02.2009 und vom 07.12.2015. Die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 23.12.2009 und am 15.12.2015 erfolgt.
 - gez. Breden
 - gez. Schröder
 - Im Auftrag
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 30.06.2014 und am 27.07.2014 benachrichtigt.
 - gez. Kummer
 - Im Auftrag
 - Vermessungsamt/Kummer
- 3. Die historische Bebauung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 07.07.2014 bis einschließlich 18.07.2014 aufgestellt worden.
 - gez. Breden
 - gez. Schröder
 - Im Auftrag
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - L.S.
 - Frau-Peter Breden
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 5. Der Bauausschuss hat am 07.12.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - gez. Breden
 - gez. Schröder
 - Im Auftrag
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 29.01.2016 nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.
 - Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.12.2015 in der Lübecker Stadtzeitung veröffentlicht.
 - Lübeck, den 16.09.2016
 - gez. Kummer
 - Vermessungsamt/Kummer
- 7. Der letztaktuelle Stand am 08.08.2016 sowie die gemeinsamen Festlegungen der beiden städtischen Planung werden als richtig besichtigt.
 - L.S.
 - Im Auftrag
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 8. Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Lübeck, den 19.09.2016
 - Hansestadt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag
 - gez. Schröder
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 9. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (elektronische) Beschlüsse gefasst.
 - L.S.
 - Im Auftrag
 - gez. Schröder
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- 10. (Ausfertigung)
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 - Lübeck, den 23.09.2016
 - Hansestadt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Im Auftrag
 - gez. Breden
 - gez. Saas
 - Der Bürgermeister
- 11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerchaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf der Website der Hansestadt Lübeck veröffentlicht werden können und die über den Inhalt Auskünfte erteilt, sind am 23.09.2016 bekannt gemacht worden.
 - Lübeck, den 27.09.2016
 - Hansestadt Lübeck
 - Der Bürgermeister
 - Fachbereich Planen und Bauen
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung
 - Im Auftrag
 - gez. Schröder
 - Karsten Schröder
 - Bereich Stadtplanung und Bauordnung

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 02.13.00 ST. JÜRGEN / WASSERKUNST



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