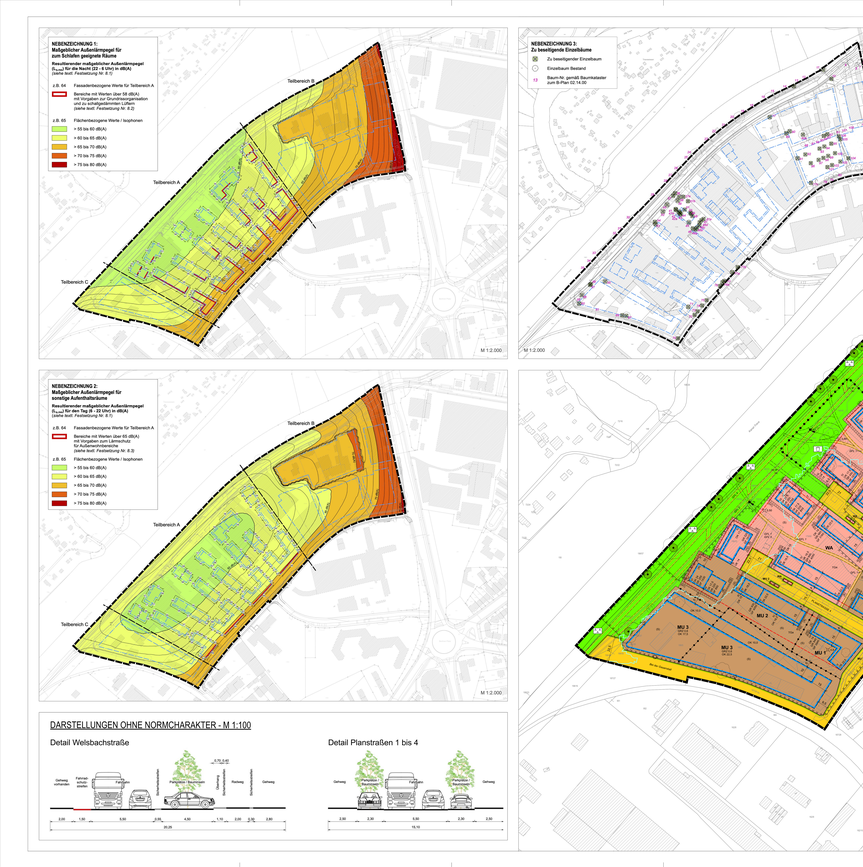
02.14.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Stand der Bearbeitung: Baulich-Ist-Vermessung Stadtentwässerung vom 21. November 2017 (BSH 1: 1.000), Luftbild vom 21. Juli 2010 (BSB 1:500, TK 1:5.000), Liegenschaftskataster Flurstücksvermessung (ParcCom vom 16. Oktober 1991 (BSB 1:1000, TK 1:5.000) gemäß Stand vom 16. Oktober 2018 (BSB 1:1000)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl (z. Beispiel: 0,4 Abs. 1 BauNVO)
- GFZ — Geschossflächenzahl (z. Beispiel: 1,2 Abs. 1 BauNVO)
- GF — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (z. B. 2 Abs. 1 BauNVO)
- OK — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstwert (z. B. 20,0 m über Normalhöhenwert, als Höchstwert) (z. B. 14 m Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen
- Schule
- Soziales / sportlichen Zwecken dienende Gebäude
- Öffentliche Verwaltungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß- und Radweg
- B — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung einschließlich der zugehörigen Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Pumpwerk - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz
- Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten

Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Baumreihen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- L — Umgrenzung von Flächen mit besonderem Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- M — Geb.-Fahr.-Sonst. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

Bemaßung in Metern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

- (A) — sonst Nr. 8.1.1
- (B) — sonst Nr. 8.1.2
- (C) — sonst Nr. 8.1.3
- (D) — sonst Nr. 8.1.4
- (E) — sonst Nr. 8.1.5
- (F) — sonst Nr. 8.1.6
- (G) — sonst Nr. 8.1.7
- (H) — sonst Nr. 8.1.8
- (T) — sonst Nr. 8.3.1
- (U) — sonst Nr. 8.3.2
- z.B. 3,50 — Geplante Geländehöhe in Metern über Normalhöhenwert (NHHN) als Höchstwert

KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bestehender Fuß- / Radweg in Grünanlage
- Geplante öffentliche Fußwege
- Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn und Bauflächen/Grünanlagen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- z.B. 1,75 — Vorhandene Geländehöhe in Metern (über Normalhöhenwert (UHHN)
- Geplantes Pumpwerk - Abwasser (Lage gemäß Erschließungsplanung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Hochwasserlinie(siehl. § des § 72 Abs. 1 Nr. 1 WHG iVm. § des § 76 BauGB) (Vorregelung für den Hochwasserschutz - HW 200)

PLANGRUNDLAGE

- Gebäude Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Laufdrähte Bestand
- Nadelbäume Bestand

Ausgewertete Geobasisdaten der Hansestadt Lübeck
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Maßstab 1 : 1.000

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3c BauGB i.Vm. § 1 Abs. 4, 5 und 6 sowie § 4, 6a und 9 BauNVO)

1.1 In Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. § 4 Nr. 2 BauNVO, Artzulässigkeit für Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen unzulässig.

1.2 In Urbanen Gebiet (MU) sind in allen Teilgebieten (MU1 / MU.3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig (Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und Tankstellen).

Darüber hinaus wird die Urbane Gebiet (MU) hinsichtlich der Art der Nutzung weiter wie folgt gegliedert:

In den Teilgebieten MU.1 und MU.2 sind Einzelhandelsbetriebe nur als Nahversorgungsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm und keinem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck (Anlage 5) zulässig.

Im Teilgebiet MU.2 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) unzulässig. Im Teilgebiet MU.1 sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 6a Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) zulässig. Im Sinne des § 15, Abs. 1 BauNVO können im ausnahmsweise zugelassen werden, sollen von diesen keine wesentliche Störwirkung ausgehen.

Im Teilgebiet MU.3 sind Wohnungen, oberhalb gewerbe Räume und Anlagen sowie Gebäude, die aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs oder ihrer Lage, nach Art oder Umfang, nur gelegentlich Besuche empfangen werden, die der zu besuchenden Person zuzuordnen sind, unzulässig.

In Gewerbegebiet (GE) Gebieten (z. B. Teilgebiet GE 1 - GE 3) wahrnehmbare Ausgleichs beachte Anlagen zur Lagerung von (Öau-)Öfallen und Materialien, Betriebs Stadtgrün und Gewerbe Grünanlagen sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 i.V. § 8 Abs. 3 BauNVO)
Gleis und Fahrwege zu Gleis- und Hafenanlagen sind nicht zulässig. Ausnahmen Charakter ausgenommen sind sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Ausnahmsweise können im Rahmen des § 8 BauNVO Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben zugelassen werden, wenn die angeboteten Sortiment aus eigener Produktion stammen oder mit dem Betrieb in einem engen Zusammenhang stehen und wenn ihre Verkaufsfläche nicht mehr als 25 % der Betriebsfläche, dem Betrieb dauerhaft und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten ist die zentrenrelevante Sortiment Sortiment der Verkaufsfläche dann Betrieb nicht höchstens 100 qm Verkaufsfläche.

In Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, siehe Hinweis A) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiet	Emissionskontingente	
	LEK tags [dB(A)/m²]	LEK nachts [dB(A)/m²]
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Teilgebieten WA.1 und WA.2 sind die zulässigen Grundflächen durch die in § 16 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 16 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen des zu einem Geschoss gehörenden Treppenraums, die entsprechend den Landesbauordnungen anzurechnen sind, mitzurechnen.

2.4 In den Flächen für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

2.5 In Teilgebiet des Urbanen Gebiets MU.3 dürfen Geschossfläch und Lagerhäuser abweichend von der als Höchstwerte festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 in (BRW) nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.Vm. § 23 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 darf die Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Vorbauten um bis zu 1,5 m,
- durch Balkone, Erker und ähnliche Bauteile mit Stellenvorsprüchten abgesenkten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 1,5 m.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der straßenzugewandten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden, wenn die erforderliche Anteil an Fahrzeugstellplätzen gemäß textlicher Festsetzung 13.2 nachgewiesen ist.

Durch Balkone und Erker bis 2,0 m, sofern die jeweilige Länge 6,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand 4 Geschosse 50 Prozent nicht überschreitet.

Ausnahmen hiervon dürfen:

- die mit (B) gekennzeichneten Schmalseiten der Gebäude. Hier sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig und durch Balkone an den Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand 2 Geschosse von Erker nicht überschreiten.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 darf die Baugrenzen für die Pflegeheim und Gewerbegebäude Gebäudeteile und Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone unzulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.Vm. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig und unzulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU.1 und MU.2 sind

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Durchgängen von den Planstraßen 1 bis 4 zu den Innenflächen dem Zwischen den Gebäuden (Gebäude) sowie in den Innenhöfen nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagenanlagen Garagen und den Planstraßen 1 bis 4 (Vorgartenbereich) nur die wirksamsten Abgrenzungen für Carrieder gemäß textlicher Festsetzung 13.2 sowie Stellplätze für Mobilfahrer / Unterflurmüllcontainer zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausnahmen sind Anpflanzungen nicht zulässig.
- Fahrradhäuser oder -boxen sind zulässig.

5. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

5.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss im Hochwasserrisikogebiet die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mindestens 0,30 m über Normalhöhenwert (z.NHN) liegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten sowie oberirdische Garagenanlagen sind mindestens in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und mindestens 1 Pflanzbaum mindestens 16 Pflanzen Fuggerstadt, Stieleichen, Rosenquitte/Quitte, Schlehenbaum oder vergleichbare Bäume/sorten sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 sind Stellplatzanlagen und Garagenanlagen mindestens 1 Pflanzbaum mindestens Wuchs Wuchs mindestens 16 Pflanzen Fuggerstadt, Stieleichen, Rosenquitte/Quitte, Schlehenbaum oder vergleichbare Bäume/sorten sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU.1 und MU.2 sind

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Durchgängen von den Planstraßen 1 bis 4 zu den Innenflächen dem Zwischen den Gebäuden (Gebäude) sowie in den Innenhöfen nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagenanlagen Garagen und den Planstraßen 1 bis 4 (Vorgartenbereich) nur die wirksamsten Abgrenzungen für Carrieder gemäß textlicher Festsetzung 13.2 sowie Stellplätze für Mobilfahrer / Unterflurmüllcontainer zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Ausnahmen sind Anpflanzungen nicht zulässig.
- Fahrradhäuser oder -boxen sind zulässig.

6.4 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielstellplätze und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrattiefe muss mindestens 50 cm betragen. In Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Pflanzen zu begrünen. Die Substrattiefe muss mindestens 50 cm betragen. Die durchwurzelbare Substrattiefe muss im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 150 cm betragen.

6.5 Auf den Offenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und SO Projekt der nicht durch Wege oder Spielplatzflächen genutzten Flächen ist extensiv grünflächige zu anwenden und mindestens 1 Pflanzbaum mindestens Wuchs Wuchs mindestens 16 Pflanzen Fuggerstadt, Stieleichen, Rosenquitte/Quitte, Schlehenbaum oder vergleichbare Bäume/sorten zu pflanzen. Mindestens 1 Jahr Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist auf der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

6.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind im Uferbereich in einer Mindestentfernung von 5 m zur Uferlinie Gehölzpflanzungen mit einer Breite von 5 m entlang der Uferbepflanzung dierhalb der Uferlinie in einem Radius von 5 m um den Baum Nr. 1 Stieleichen der Planstraße 2 und einer Fläche von jeweils mindestens 40 qm anzulegen und für die Dauer der Bauzeit mit einem Bauzaun zu versehen. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens Strauchgruppen zu sichern.

6.7 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU.1 und MU.2 sind Fassaden ab einer Gebäudelänge von 15 m mindestens 1 Pflanzbaum mindestens Wuchs Wuchs mindestens 16 Pflanzen Fuggerstadt, Stieleichen, Rosenquitte/Quitte, Schlehenbaum oder vergleichbare Bäume/sorten zu pflanzen. Die Fassadenbegrünung ist zwischen Pflanzen und Fassade mindestens 2 m breite Pflanzfläche zu gestalten.

6.8 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielstellplätze und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrattiefe muss mindestens 50 cm betragen. In Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Pflanzen zu begrünen. Die Substrattiefe muss mindestens 50 cm betragen. Die durchwurzelbare Substrattiefe muss im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 150 cm betragen.

6.9 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angelegtem Stell Stellplatz mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 und einem unbebauten Wurzelraum von mindestens 18 cm und einer Baumscheibe von mind. 12 qm zu pflanzen.

Die Bäume sind hierbei innerhalb der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Sowel aufgrund der Gleichung Anzahl der Stellplätze / Anzahl der Bäume ein Baum nicht ausreichend ist, ist dieser Baum so anzuordnen, wie ist der erforderliche Anteil der Bäume in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Die Pflanzung muss gleich gleichfalls bei erforderlichen Standortbedingungen durch technische Maßnahmen sicherstellen.

6.10 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Pflanzung muss mindestens 18 cm und einer Baumscheibe von mindestens 15 qm und einer Baumscheibe von mindestens 12 qm in zweckmäßiger Anzahl zu pflanzen.

Wegebreite: 25 Stück
Grünstreifen breiter 3 m: 2 Stück
Parkstreifen: 1 Stück

6.11 Im Bereich der Planstraßen der Planstraßen 2 bis 4 ist zusätzlich jeweils ein Laubbaum gemäß Pflanzliste F mit einem unbebauten Wurzelraum von mindestens 18 cm und einer Baumscheibe von mindestens 12 qm zu pflanzen.

6.12 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 9.2 bis 9.11 anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken sind mindestens 3 Jahre nach Ablauf der Anzeige Anzeige nach der Anzeigepflicht Pflanzungen durchzuführen.

7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Ausgleichsbereich zugeordnet, dem Urbanen Gebiet, der Flächen für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:

- Festsetzung 6.6: Herstellung von drei Rückzonen für den Fischotter entlang der Stepenitz (GFL 1 Kanal-Trave)
- Festsetzung 6.8: Anlegen von Nistkästen für Mehlschwalben (5 Stück), für Mauerbienenkästen (4 Stück) und Fledermäusen (3 Stück) an den Gebäudefassaden.
- Festsetzung 3.3: Anpflanzung von 14 gebietsangehörigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- Festsetzung 6.10: Anpflanzung von 12 standortgerechten Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Planstraße 4.

7.2 Abweichungsweise zu der festgesetzten Gemeinde (GFL 1) zugeordnet den Allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen sind zu einem Teil von 23 Ausgleichsmaßnahmen, wenn technische Zwänge im Zusammenhang mit der Telegraphenleitung (z.B. notwendiger Abstand zu Abfahrtsgleis) dies erfordern.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c und Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schallpiegel-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) ausgebildet werden. Die Ermittlung der Werte für die Bauteile, die für die Außenseite der Gebäude (Fenster, Außenwände, Dach) ist nach Anlage 1 zu DIN 4109-1 zu ermitteln. Die Ermittlung der Werte für die Bauteile, die für die Innenseite der Gebäude (Innenwände, Decken, Dach) ist nach Anlage 2