

**BEBAUUNGSPLAN 05.42.00****- Triftstraße/ Georg - Kerschensteiner-Straße -****TEIL B - Text****Ausfertigung****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA4 des allgemeinen Wohngebietes sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ferner können in den vorgenannten Teilgebieten nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

**2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 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 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Grundflächen von Balkonen und sonstigen unter Festsetzung 4.1 genannten Bauteile, durch die die Baugrenzen überschritten werden dürfen.
- 2.2 Im Teilgebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche im Falle der Errichtung einer Tiefgarage durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3 Im Teilgebiet WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4 Die baufeldbezogene festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) wird wie folgt definiert. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.
  - Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
  - Bei Gebäuden mit einem First (Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen) ist für die Gebäudehöhe der oberste Abschluss der Dachhaut (First) maßgebend.
  - Bei Gebäuden mit einem Pultdach ist für die Gebäudehöhe der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der Dachaußenhautfläche maßgebend.

2.5 Die Gebäude dürfen mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) maximal 50cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt oder maximal 50 cm unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

**3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

3.1 Im Teilgebiet WA1 sind oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und sind gemäß textlicher Festsetzung 6.8 zu begrünen.

3.2 Im Teilgebiet WA3 sind oberirdische Stellplätze und offene Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; Garagen sind hier unzulässig. Die Stellplatzanlage ist gemäß textlicher Festsetzung 6.9 zu begrünen.

3.3 Im Teilgebiet WA1 darf die Umgrenzung für die Tiefgarage bzw. das Kellergeschoss durch Kellertreppen bis zu einer Tiefe von jeweils 1,50 m auf einer Länge von jeweils 6,0 m überschritten werden.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

Im Teilgebiet WA1 und WA4 dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:

- Vorbauten, wie Treppenhäuser, bis zu einer Tiefe von 2,50 m bei einer Länge von jeweils maximal 5,0 m, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet,
- Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m bei einer Länge von jeweils maximal 6,0 m sowie
- Kellertreppen mit ihren Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von 1,50 m bei einer Länge von maximal 6,0 m.

**5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart hinsichtlich der Schalldämmung mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis A) genügen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen 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.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes (Wand, Fenster, Dach, Lüftung). Der Nachweis der Anforderungen ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes und dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis A) zu führen.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen (z.B. durch Gebäudeabschirmungen innerhalb des Plangebietes) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

- 5.2 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern an den Gebäudeseiten im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den Lärmpegelbereich IV abzustellen.

**6. Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)**

- 6.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Flächen sind parkartig wie folgt zu entwickeln:

Auf 30 % der Fläche (einschließlich Anpflanzgebote) sind einheimische und standortgerechte Sträucher sowie mindestens 15 Bäume gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Diese Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften und dreimal jährlich (1. Mahd ab Anfang Juni, 2. Mahd im Hochsommer, 3. Mahd im Herbst) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Zur Regenwasserrückhaltung für Notüberläufe können Teilflächen auch als temporär wasserführenden Flächen angelegt werden.

Im nördlichen Teil der Parkanlage können bis zu drei maximal 3,5 m breite Zuwege zum Teilgebiet WA1 sowie eine maximal 6,0 m breite Zufahrt zur zugehörigen Tiefgarage angelegt werden. Mit Ausnahme dieser Zuwege und Zufahrten sind alle übrigen Parkwege mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

- 6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist parkartig mit Sandspielbereichen und Rasenflächen für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen und durch Baum- und Strauchpflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) einzurahmen und zu gliedern. Der Spielplatz ist mit einer zweireihigen He-

cke zu umgrenzen. Eine Unterbrechung dieser Hecke ist durch zwei maximal 2,50 m breite Zuwegungen zulässig. Die Hecke ist im Verband (1,2 m x 1,2 m) mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.

- 6.3 Auf der am südlichen Rand der Teilgebiete WA3 und WA4 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.
- 6.4 Auf der am südlichen Rand der privaten Parkanlage festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke im Verband (1,2 m x 1,2 m) mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.
- 6.5 Auf der an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der dort vorhandene Knick dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Am südlichen Ende ist der Knick auf einer Länge von 17 m durch Neupflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) in östlicher Richtung zu verlängern. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren.
- 6.6 Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gemäß den Festsetzungen 6.1 bis 6.5 und 6.7 sind einheimische und standortgerechte Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
- Walnuss (*Juglans regia*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Obstgehölze.

Sträucher: 2xv, 125-150 cm

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Holunder (*Sambucus nigra*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet).

- 6.7 Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist artengleicher Ersatz zu pflanzen.

- 6.8 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden, müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aus gut durchwurzelbaren Substraten aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege.
- 6.9 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Stellplätze sind an den Außenseiten durch mindestens 1,2m hohe Heckenpflanzungen aus einheimischen und standortgeeigneten Laubgehölzen abzuschirmen. Gleiches gilt auch für die (Sammel-) Standplätze von Müllbehältern; anstelle von Hecken können hier aber auch Einfassungen aus begrünten Zäunen und Rankgerüsten zugelassen werden.
- 6.10 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Füllkörperrigolen, Rohr-Rigolen, Entwässerungsschächten oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Regenwasserrückführung).
- 6.11 Für die Brutvögel sind vor Baubeginn, insbesondere für Höhlen- und Nischenbrüter der Anbau von insgesamt 8 Nisthilfen am verbleibenden Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes bzw. am Gehölzbestand in der nahen Umgebung vorzunehmen.
- 6.12 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Hecken zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

## **7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden wird die Umwandlung von 4.350 qm intensiv genutzter Grünlandfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland (entspricht Ökopunkten in Höhe von 4.350 qm) auf Flächen des Ökokontos „Neukirchen-Malente II“ in der Gemeinde Malente (auf den Flurstücken 33, 34, 35 der Flur 3 Gemarkung Neukirchen) den Teilgebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 und den Erschließungsflächen (Planstraße A und Wege in den Grünflächen) vollständig zugeordnet.
- 7.2 Zum Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand sind außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup 12 weitere Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen.

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

### **8. Ausbildung von Staffelgeschossen und Dächern**

- 8.1 Im Teilgebiet WA1 und WA4 ist das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, wobei die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,0 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten müssen. Gleiches gilt im Teilgebiet WA4 für das dritte Geschoss.

- 8.2 Flachdächer und Pultdächer sind als Gründächer, mit Bedachungen aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen (mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies) auszuführen.

Geneigte Dächer sind mit Harteindeckung im dunkelgrauen oder roten Farbspektrum zu versehen. Glänzende Materialien sind unzulässig.

- 8.3 Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume dürfen die Dachhaut um maximal 0,5m überragen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird.

## 9. Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk im roten bis rotbraunen oder im beigefarbenen bis sandfarbenen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder im roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 10% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

## 10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1m<sup>2</sup> zulässig. Leuchtende sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 10.2 Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

## III. HINWEISE

- A Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Juli 2016), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig 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 der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen, das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- C Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gemäß § 8 WHG zu stellen. Gleiches gilt für die Entnahme und die Einleitung von Baugrubenwasser. Die erforderlichen Erlaubnisse sind mind. 8 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.
- D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Denkmalsubstanz bekannt. Archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte können erwartet werden. Neue Fundstellen im Plangebiet sind nicht auszuschließen. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind weitere Prospektionen durchzuführen, die die archäologische Relevanz überprüfen müssen. Vor Bodeneingriffen ist die obere Denk-

malschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den aktuellen Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz SH.

- E Am östlichen Rand des Teilgebietes WA1 ist der Oberboden auf einem ca. 35 m breiten Flächenstreifen zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und der südlichen Grenze des Flurstücks 38/113 aufgrund nachgewiesener Pflanzenschutzmittel bis zu einer Tiefe von 0,2 m unter Geländeoberkante (GOK) auszutauschen.

Für den südöstlich bebauten Abschnitt des Plangebietes werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Beginn der Rückbauarbeiten sollten das Gebäude und die Anbauten begangen werden, um potentielle Schadstoffquellen zu identifizieren.
- Während des Rückbaus sollte eine fachtechnische Begleitung erfolgen.
- Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sollte der entsiegelte Bereich einer visuellen Prüfung unterzogen werden, um nachteilige Beeinträchtigungen des Untergrundes auszuschließen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte mit einer abfallwirtschaftlichen Begleitung kombiniert werden.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

- F Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres nicht zulässig. Innerhalb dieser Zeiten ist die Fällung von Gehölzen über eine ökologische Baubegleitung abzusichern. Aufgrund ihrer Bedeutung als Fledermausquartiere dürfen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (Einzelstämme) nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar gefällt werden.

Der Abbruch des Gebäudebestandes kann unter Berücksichtigung der Belange der Brutvögel ganzjährig ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen, sofern der umgebende Gehölzbestand vorher entfernt worden ist. Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume, Dachböden und Keller sind hinsichtlich der Fledermäuse zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

- G Für Neuanpflanzungen ist eine 3-jährige Pflanz- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Instandhaltungsleistungen für die Entwicklung und Unterhaltung von Vegetation, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege“ zu gewährleisten.

Die mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Einzelbäume, Gehölzbestände und die Knickstruktur sind gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz

von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ während der Bauarbeiten mit einem fest verankerten mindestens 1,50 m hohen Holzzaun zu schützen.

Die DIN-Vorschriften 18916, 18919 und 18920 liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.