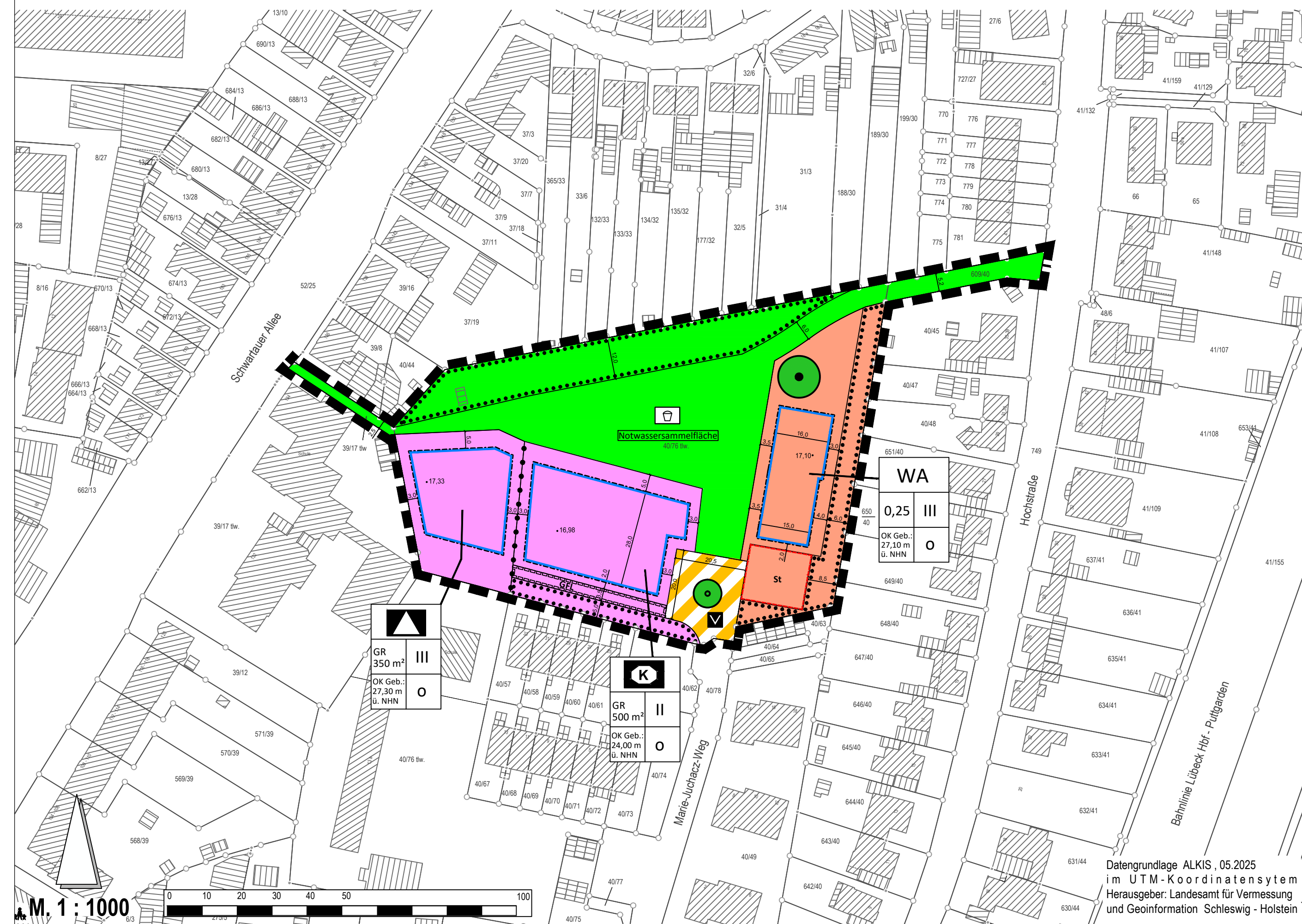


05.49.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Signaluren gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
0,25 zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK GEB. max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN), 24,00 m NHN Oberer Bezugspunkt: Oberkante Gebäude, vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■ Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:
Kindertagesstätte
Schule

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

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung:
Spielplatz

Notwassersammelfläche, siehe Planschrift

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

● Erhaltung von Einzelbäumen
● Pflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St Stellplätze

— Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

■ 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)

1:20 Bemalung von Festsetzungen in Metern

Darstellung ohne Normcharakter

■ +16,98 Oberkante Gelände über Normalhöhennull (NHN)

Planunterlage

— Flurstücksgrenze
1:1 Flurstücksnummer
■ Gebäude, Bestand

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

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

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Vordächern, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkonen um bis zu 10 % überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,5 überschritten werden.

2.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ darf die zulässige Grundfläche von 500 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.200 m² überschritten werden.

2.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ darf die zulässige Grundfläche von 350 m² durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 700 m² überschritten werden.

2.5 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Höhe von baulichen Anlagen wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante Gebäude (OK Geb.) festgesetzt. Die Oberkante Gebäude wird bei einem Satteldach durch den First (hier: Schnittkante der gegenüberliegenden Dachflächen), bei einem Flachdach durch die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei einem Pultdach durch den First (hier: Schnittkante zwischen der Außenfläche des am höchsten aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut) definiert.

2.6 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Oberkante Gebäude) darf durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten um maximal 1,50 m auf bis zu 15 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,50 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten GRZ durch Vordächer, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone in einer Tiefe bis zu 3 m, gemessen ab der Baugrenze, überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf dabei nicht zulasten des festgesetzten Pflanzgebietes gemäß Festsetzung Nr. 5.3 fallen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.

4.2 Zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leistungsrechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

4.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

5.1 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist ein standortgerechter Laubbaum (Standort, siehe Planzeichnung) gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 16 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheibe ist mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Bei Abgängigkeit ist der Baum innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens acht standortgerechte großkronige Laubbäume der 1. Ordnung/Obstbäume gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, dreimal verschult, mit Ballen – zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von einem Jahr gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumplanungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß folgender Anzuchtformen und Mindestqualitäten – Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, dreimal verschult, mit Ballen – in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Ausnahme: wenn die Baumscheibe bis auf eine Flächengröße von 10 m² und das Substratvolumen bis auf ein Volumen von 15 m³ reduziert werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

5.6 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind ab einer Grundfläche von 2 m² an drei Außenseiten durch mind. 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste A einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

6. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 60 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung Nr. 5.7 bleibt unberührt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Schule, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie des Entsorgungsbetriebes der Hansestadt Lübeck als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8.1 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA), der Flächen für den Gemeinbedarf sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist das durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommene Niederschlagswasser unter Berücksichtigung eines mind. 30-jährigen Regenerignisses durch Kies-Rohrleitungen oder andere geeignete Maßnahmen am Ort des Anfalls zurückzuhalten und in den Wasserkreislauf zurückzuführen (Versickerung, Evapotranspiration).

8.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz/Notwassersammelfläche“ ist die Grünfläche in Abgrenzung zu den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, des allgemeinen Wohngebietes sowie der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer sehr flachen Neigung um 0,15 m gegenüber genannten Flächen zu vertiefen.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wegflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO im luft- und wasserdruckfähigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen.

8.4 Wegflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im luft- und wasserdruckfähigen Aufbau als wassergebundene Decke herzustellen. Ausnahme: wenn die Wegefläche im direkten Anschluss an die Schwartauer Allee auf einer Länge von 35 m mit Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mind. 1,5 cm, Fugenanteil mind. 10 %, hergestellt werden.

8.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen vier Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährende Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnerbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:
→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)
→ zwei Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhler)

8.6 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ sind als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen drei Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an dem Neubau anzubringen oder als Niststeine zu integrieren. Da es sich um ungefährende Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnerbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden. Folgende Verteilung ist umzusetzen:
→ zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Meisen)
→ ein Nistkasten für Nischenbrüter (Halbhöhler)

9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in die Biotopstrukturen sowie den Artenschutz werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, den Flächen für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

a. Entwicklung einer Ausgleichsfläche in einer Größe von 3.667,50 m² zum Ausgleich des Eingriffes in die bestehenden Gehölzbiotope bzw. den Verlust nicht hergestellter Ausgleichsfläche. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen. Die Maßnahme kann mit der Maßnahme gemäß a) kombiniert werden.

b. Entwicklung von strukturreichen Gehölzstrukturen auf einer Fläche von 2.250 m² zum Ausgleich des Eingriffes in den Artenschutz. Diese Maßnahme wird mit der Ökopoolfläche „Grinau“ in Lübeck, Flurstück 47 der Flur 5 sowie Flurstück 79 der Flur 4, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, nachgewiesen. Die Maßnahme kann mit der Maßnahme gemäß a) kombiniert werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO SH i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

10. Fassadengestaltung

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind die Außenwandflächen der Hauptanlagen mit rot- bis rotbraunen Sicht-Verblendenmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 10 % der Fassade der jeweiligen Gebäudesseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

11. Dachgestaltung

11.1 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptanlagen jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.7 zu begründen.

11.2 Im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Nebenanlagen und Carports jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer (Pultdach, symmetrisches Satteldach) mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß textlicher Festsetzung 5.8 zu begründen.

12. Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen respektive -tafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

12.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

13. Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 30 m² Wohnfläche eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen. Davon sind 20 % zugänglich für Besucher:innen zu errichten.

13.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ ist je 15 Kinder eine Abstellanlage für Fahrräder nachzuweisen.

13.3 Folgende Qualitäten sind bei der Errichtung der Abstellanlagen für Fahrräder einzuhalten:

- Notwendige Abstellanlagen sind so herzustellen, dass sie gut zugänglich, ausreichend beleuchtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über ausreichend große Aufzüge oder alternativ über Rampen mit ausreichender Breite verkehrssicher mit dem Fahrrad erreichbar sind.
- Notwendige Abstellanlagen müssen eine Anschlussmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben und dem Fahrrad einen sicheren Stand ermöglichen. In Gebäuden sind auch andere gesicherte Einstellmöglichkeiten realisierbar.
- Jede zehnte Abstellanlage muss den Anforderungen von Sonderfahrrädern (z.B. Fahrräder mit Anhänger, Lastenfahrern) genügen.
- Ab zehn notwendigen Abstellanlagen außerhalb von Gebäuden sind diese zu überdecken. Die Überdeckung ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.8 zu begründen.
- Darüber hinaus folgende Mindestanforderungen an Abstellanlagen definiert:
 - Anheben des gesamten Fahrrads darf nicht notwendig sein.
 - Die Abstellanlage darf keine Stolpergefahr darstellen und muss eine Mindesthöhe von > 50 cm aufweisen
 - Die Abstellanlage muss gegen Schäden durch Sitzen, Schwingen, Drücken, Verbiegen und Schieben beständig sein.

14. Einfriedungen

An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung Nr. 5.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind grundstückseitig anzubringen. Betreffend die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist abweichend von Satz 1 eine Höhe der Einfriedungen bis 1,60 m zulässig.

15. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

16. Ersetzen der Bebauungspläne 00.31.00 und 05.31.03

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) des Bebauungsplanes 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe und des Bebauungsplanes 05.31.03 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Entwässerung am Ort des Anfalls (zur textlichen Festsetzung Nr. 8.1)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan erarbeitet. In diesem werden differenziert nach den jeweiligen Baugrundstücken sowie der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünfläche konkrete Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.1 benannt sowie dimensioniert (hier: Kies-Rohrleitung, siehe Anhang 4 zur Begründung). Der wasserwirtschaftliche Begleitplan kann ferner beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck, stadtplanung@luebeck.de) auf Nachfrage eingesehen bzw. per E-Mail angefragt werden.

B Einleitung in Notwassersammelfläche

Bei Überlastung der entwässerungstechnischen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet, Flächen für den Gemeinbedarf) sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das überschüssige Niederschlagswasser im Hinblick auf den Hochwasserschutz in die öffentliche Grünfläche zu leiten. Bei der Modellierung der Grundstücke sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind entsprechende Notwasserwege Richtung festgesetzter öffentlicher Grünfläche zu berücksichtigen (siehe Anhang 3 zur Begründung).

C Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) stehen in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

D Kampfmittelräumdienst

Gemäß Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein handelt es sich bei der Plangebietsfläche um keine Kampfmittelverdrachtsfläche (Stand: 19.01.2022). Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren, bis zum 19.01.2027, befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen zur Errichtung einer baulichen Anlage oder erdengreifenden Maßnahmen eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Aufgrund älterer archäologischer Funde/Untersuchungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit archäologischen Kulturdenkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit, dem Mittelalter und der Neuzeit zu rechnen. Daher sind baubegleitend ggf. archäologische Untersuchungen vorzusehen. Mitarbeiter:innen der Abteilung Archäologie ist ggf. Zutritt für Fundbergungen und Dokumentationen zu gewähren. Der Bereich Archäologie ist möglichst rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, über den Beginn der Erdarbeiten unter Angabe der ausführenden Baufirma mit Kontaktperson des Bauleiters zu informieren. Funde und Befunde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz S-H unverzüglich der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Befunde können sein: Steinbefunde aus Natur- und Kunststeinen, Holzkonstruktionen, Erdverfahrungen und Gruben. Der Inhalt dieser Stellungnahme ist auch der ausführenden Baufirma mitzuteilen.

Mitteilungen sind schriftlich oder telefonisch an die Abteilung Archäologie, Meesenberg 8, 23566 Lübeck, Tel.: (0451) 122-7155, e-mail: archaeologie@luebeck.de, zu richten.

F Vermeidungsmaßnahme Artenschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störereinflüsse anpassen können. Vor Abbau der Bestandsgebäude, der Errichtung von Neubauten sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich einzustellen und die Entscheidung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis, beginnen.

Die Beschneidung der Bebauungspläne durch die Bürger und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Bewusstheit von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.03.2023 ersatzlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verleihen- und Formoschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtsanfragen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 13.10.2023 in Kraft getreten.

ANLAGE (zu den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.3, 5.5, 5.6)

Pflanzliste A: Laubholzhecken

Artenauswahl frei wachsende/schnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Robuche	Fagus sylvatica
Wildrose	Crataegus monogyna
Hundrose (Friesenwall)	Rosa canina

Anzahlformen und Mindestqualitäten:
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 23.08.2019. Die ersatzliche Bekanntmachung der Aufstellungsschritte ist durch Anhang in den Lübecker Nachrichten am 25.03.2022 erfolgt. Der nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderliche Hinweis wurde mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 04.04.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB am 20.03.2022 bei der Einreichung der Satzung zugewiesenen Stellen:

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 03.08.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgestellt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung werden in der Zeit vom 17.08.2024 bis zum 18.07.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen öffentlich ausliegen. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Veröffentlichungs- und Auslegungsfreiheit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.08.2024 in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.stadtplanung.luebeck.de im Internet gestellt.

7. Es wird bescheinigt, dass die im Legenschaftsregister nachgewiesenen Grundstücksgrenzen und -beschreibungen sowie Gebäude, mit Stand vom 07.08.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Die Bürgerhaftung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.07.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Bürgerhaftung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.07.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürger und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Bewusstheit von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.03.2023 ersatzlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verleihen- und Formoschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtsanfragen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 13.10.2023 in Kraft getreten.

12. Die Bürgerhaftung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.07.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

13. Die Bürgerhaftung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.07.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.

14. Ausfertigung: Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

15. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürger und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Bewusstheit von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.03.2023 ersatzlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verleihen- und Formoschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtsanfragen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 13.10.2023 in Kraft getreten.

16. Die Bürgerhaftung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.07.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

17. Die Bürgerhaftung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.07.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung