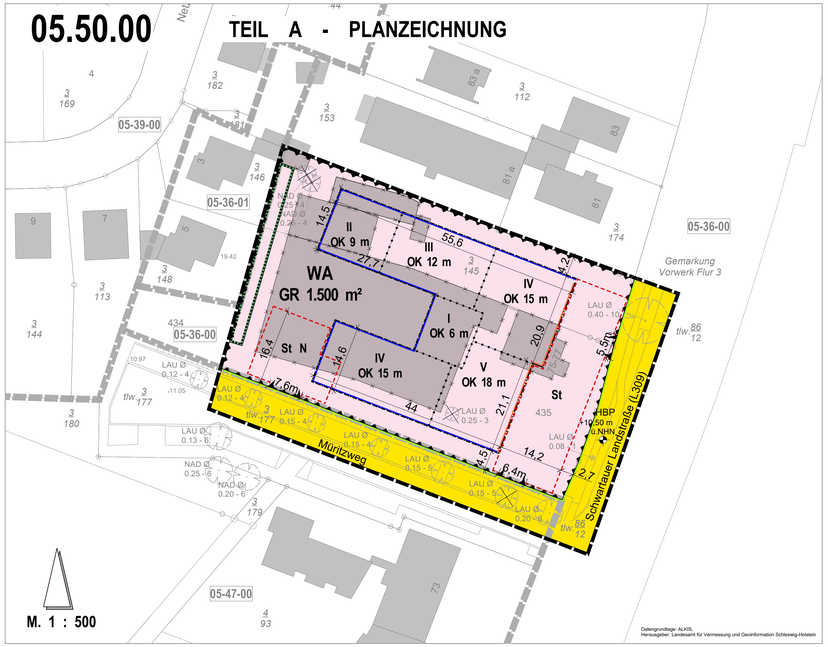
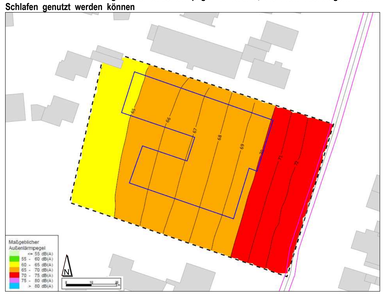
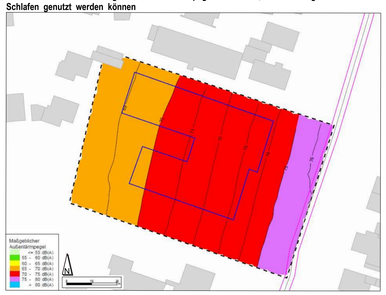


NEBENZEICHNUNG 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



NEBENZEICHNUNG 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) geändert wurde und die Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR 1.500 m² — Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK 8 m — Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 I V. m. § 18 BauNVO)

BAUSWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

N — Nebenanlagen / Fahrradraum / Abfallbehältersammelanlagen

Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

HBP +10,50 ü. NHN — Höhenbezugspunkt - vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Teil B Nr. 2.5)

10.0 — Bemaßung in Metern

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

künftig fortfallende Bebauung

Bestandsbäume

künftig fortfallende Bäume

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der umliegenden Bebauungspläne

B5-47-00 — Bebauungsplanummer der umliegenden Bebauungspläne

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

25/22 — Flurstücksnummern

vorhandene Bebauung

+11.09 — vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

6.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind Grundstückszufahrten und -zugänge. (Zur Gestaltung zusätzlicher baulichen Einfriedungen siehe Nr. 15.2.)

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung mit einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.

6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 3 großkronige standortgerechte Bäume der 1. Ordnung in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.4 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken oder berankte Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

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

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratsaufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.

7.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Offene Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickerstein, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen.

8. Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

TEIL B - TEXT

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

6.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind Grundstückszufahrten und -zugänge. (Zur Gestaltung zusätzlicher baulichen Einfriedungen siehe Nr. 15.2.)

6.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)). Bei mehr als 4 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum der 1. oder 2. Ordnung mit einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.

6.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 3 großkronige standortgerechte Bäume der 1. Ordnung in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit einem mindestens 18,0 m³ durchwurzelbaren Substratvolumen zu pflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a)). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

6.4 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken oder berankte Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

6.5 Der auf der Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von 2 Jahren gleichwertig zu ersetzen.

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

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratsaufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.

7.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Offene Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickerstein, wassergebundene Decken, Drainpflaster oder Rasenpflaster) herzustellen.

8. Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Für Wohngebäude innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gemäß DIN4150-2 eine Höchstmessgröße der Deckenschwingungen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 15 Hz festgesetzt.

10. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K_{Raum}) ergeben.
Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büros und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Ein geringes Schalldämmmaß kann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt worden ist. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

10.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 1 mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1 ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Schlafräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

10.3 Zum Schutz vor Lärm muss bei einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner angemessen großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten die Außenwände, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel für sonstige Räume gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) 63 dB(A) nicht überschreitet.

10.4 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schlafbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Küchen gelten dabei auch dann nicht als schlafbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esstisches zum vordergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.
Bei Wohnungen mit einem oder zwei schlafbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schlafbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenbares Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.
Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schlafbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schlafbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

10.5 In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 4 LWG)

11.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 2 LBO)

12. Dächer

12.1 Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

13. Fassaden

13.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

13.2 Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (z. B. durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlänge können zugelassen werden.

14. Solaranlagen

14.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

15. (Vor-)gärten und deren Einfriedung

15.1 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o. ä.) sind unzulässig. Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrünungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)

15.2 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen.

16. Werbeanlagen

16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

16.2 Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden gegenüber der Straßenseite gewahrt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.

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

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

11.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.36.00 Schwartauer Landst. / Tremser Teich - außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

C Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin geschlossen, u. a. über eine Bauverpflichtung, den Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei Errichtung eines Geschosswohnungsbaus, die Herstellung der privaten Freiflächen, eine ergänzende Bodenuntersuchung und ggf. -sanierung, die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Energiekonzept.

D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.

E Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

F Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

G Fall- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
Vor Abbruch der Bestandsgebäude 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.

H In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2014-07 zu beachten.

ANHANG

Pflanzlisten

Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (End-Höhen zwischen 20-40 m):

Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m. Db.
Sand-Birke	Betula pendula	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m. Db.
Rot-Buche	Fagus silvatica	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Esche	Fraxinus excelsior	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Trauben-Eiche	Quercus petraea	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Stiel-Eiche	Quercus robur	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Silber-Weide	Salix alba	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m. Db.
Winter-Linde	Tilia cordata	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.

Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (End-Höhen zwischen 12 m / 15-20 m):

Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feld-Ahorn	Acer campestre	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Hainbuche	Carpinus betulus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Zitter-Pappel	Populus tremula	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv. m. Db.
Vogel-Kirsche	Prunus avium	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Holz-Birne	Pyrus communis	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv. m. Db.

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:

Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Frieserwall)	Rosa canina

Pflanzqualität:
Heckenpflanzen, mind. 80 cm, 2xv.

Pflanzliste (c) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:

Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmähniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina

Saatgutmischung 1
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m² + 25 g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung

Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:

Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertanum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Echter Seifenkraut	Sa