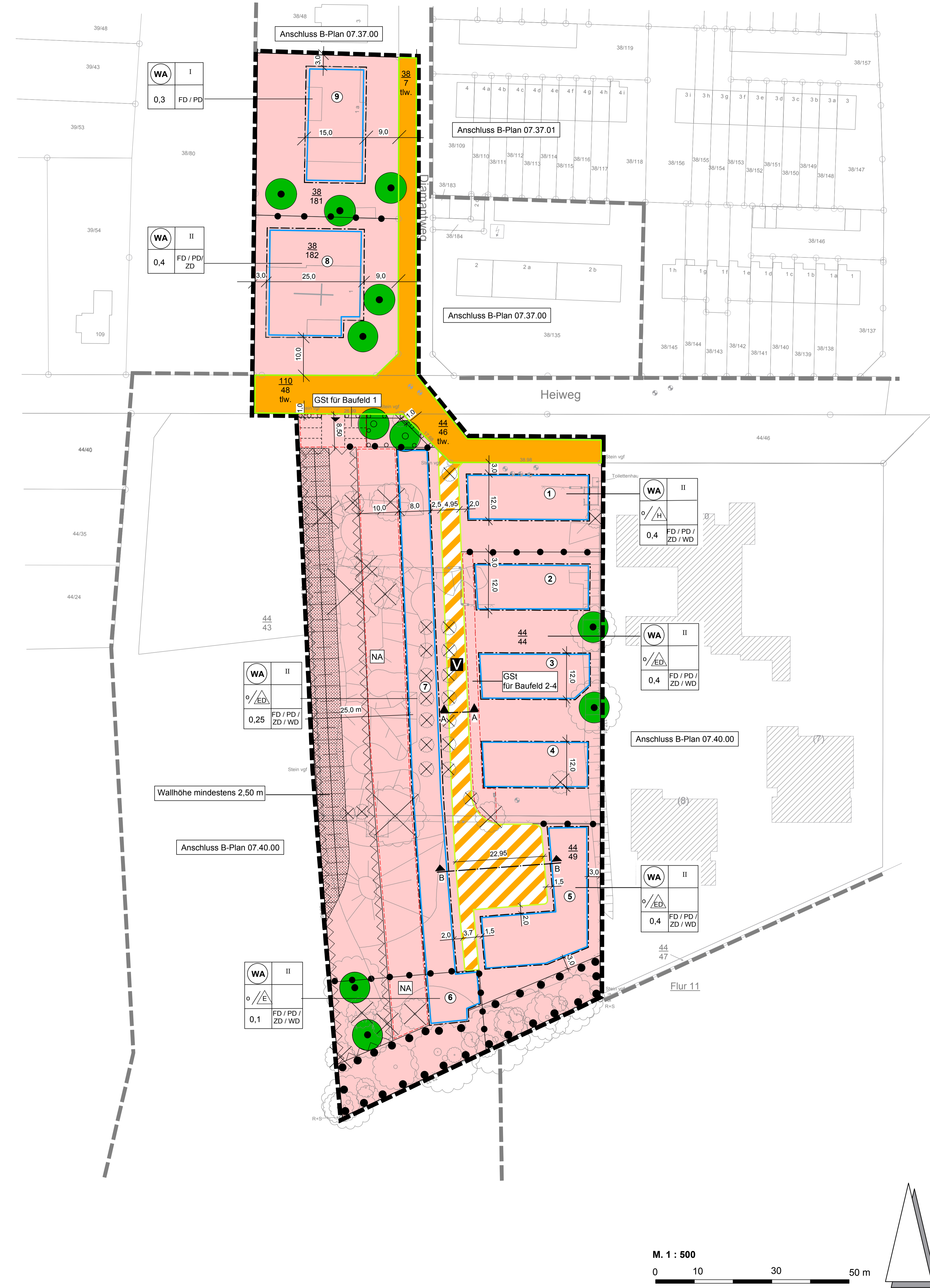


07.43.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ (0,4) Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

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

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Hausgruppen zulässig

— Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

▨ Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Grundstücksfreifläche

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

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

▨ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

▨ Verkehrsberuhigter Bereich

V Parkfläche

P Zufahrt

6. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

▨ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze

GS Gemeinschaftsstellplätze

NA Nebenanlagen

7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

● Bäume, anzupflanzen (§ 25 a BauGB)

● Bäume, zu erhalten (§ 25 b BauGB)

○ Umgrenzung von Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 a BauGB)

○ Umgrenzung von Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 b BauGB)

8. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

▨ Aufschüttung (Wall)

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

FD Flachdach

PD Pultdach

ZD Zeltdach

WD Walmdach

10. Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

▨ Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

① Kennzeichnung Baufeld

3,0 alle Angaben in Meter (ca.)

11. Darstellungen ohne Normcharakter

108 Flurstücksnummer

▨ Böschung, vorhanden

▨ Grenze eines anschließenden Bebauungsplanes

● Bäume, vorhanden

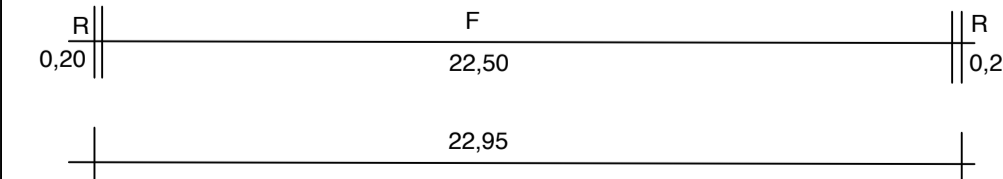
⊗ Bäume, künftig fortfallend

12. Strassenprofil M. 1 : 200

Schnitt A - A (Wohnweg)



Schnitt B - B



F Fahrbahn in Mischfläche
P Parkplätze
R Randstreifen

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

- 2.1 Für Hauptgebäude mit Flachdach ist eine Höhe von 7,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude mit Pult-, Zelt- und Walmdach ist eine Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude im Baufeld 8 ist eine Höhe der baulichen Anlage von 12,0 m als Höchstmaß im Zusammenhang mit einem Zeltdach zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf 0,3 m über dem Bezugspunkt nach Satz 3 nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der mittleren Straßenebene gemäß Ausbauplanung, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Hauptgebäudefassade. Für die Baufelder 8 und 9 gilt dieses in Bezug auf den vorhandenen Diamantweg (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GS für Baufeld 1 anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der Hausgruppengrundstücke im Baufeld 1 zugeordnet werden. Gleiches gilt für die anteilige Berücksichtigung der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GS für Baufeld 2 bis 4 bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken der Baufelder 2 bis 4. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 3.2 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern 1 bis 4 sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze nur auf den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksbaugrenzen und den rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

- 3.3 Die südlichen Baugrenzen der Baufelder 1 bis 4 und die westlichen Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 dürfen für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind nur Nebenanlagen zulässig, die keine Gebäude sind. (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

Bei Hausgruppen ist je Reihenhaus mit einem Hauseingang eine Wohnung zulässig.

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

Die Flächen von privaten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten.

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage zu Baufeld 1 ist mit einer mindestens 1,0 m hohen, geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzuschirmen. Die nicht als Stellplatz- und Zufahrtsflächen genutzten Restflächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.
- 7.2 Die zu erhaltenden Laubgehölze sind bei Abgang mit gleicher Art zu ersetzen.

II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO)

8.0 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit mindestens 80 cm und höchstens 120 cm hohen Schnitthecken mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke darf unmittelbar hinter der Hecke ein bis zu 1,20 m hoher Zaun errichtet werden.

9.0 Gebäudekörper

- 9.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten.
- 9.2 Hausgruppen sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten. Bei einem Farbansatz darf der Farbton in Bezug auf Sättigung und Helligkeit abgestuft werden.
- 9.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch mindestens 2,0 cm breite Gliederungselemente zu unterteilen.
- 9.4 Pult-, Zelt- und Walmdächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad auszubilden.
- 9.5 Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad auszubilden und zu begrünen.

III Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 07.37.00 und 07.40.00 außer Kraft.

IV Hinweise

- A Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.
- B Maßnahmen zum Ausgleich von ausgleichspflichtigen Baumbeseitigungen an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.
- C Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlentweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.
- D Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 17.09.2012. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 25.09.2012 erfolgt.	Lübeck, den 03.09.2014 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 07.09.2013 bis einschließlich 27.09.2013 durchgeführt worden.	im Auftrag gez. Boden Franz-Peter Boden Bausenator
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB am 25.07.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	im Auftrag gez. Schröder Karsten Schröder Bereichleiter
4. Der Bauausschuss hat am 17.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	L. S. gez. Boden Franz-Peter Boden Bausenator
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.04.2014 bis 07.05.2014 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.03.2014 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekanntgemacht.	Lübeck, den 18.08.2014 L. S. offenl. bestellt: Vermessung
6. Der katastermäßige Bestand am 18.08.2014 sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestrahlt.	Lübeck, den 03.09.2014 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	im Auftrag gez. Boden Franz-Peter Boden Bausenator
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	im Auftrag gez. Schröder Karsten Schröder Bereichleiter
9. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	Lübeck, den 11.09.2014 L. S. gez. Saxe Bernd Saxe Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.09.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung der sich ergebenden Rechtslagen (§ 23 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 24.09.2014 in Kraft getreten.	Lübeck, den 23.09.2014 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung im Auftrag gez. Schröder Karsten Schröder Bereichleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 26.06.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan 07.43.00 - Heiweg / Heidenkoppel - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN HEIWEG / HEIDENKOPPEL 07.43.00

