

BEBAUUNGSPLAN 07.44.00**- Am Ährenfeld -****Teil B - Text****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.3 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.5 Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 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 und der maximalen Gebäudetiefe gemäß Festsetzung 3.2.
- 2.2 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden. Gleiches gilt für die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 jeweils um bis zu 75 % sowie in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 jeweils um bis zu 100 % überschritten werden.
- 2.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche 50 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet und dessen Außenwände zu mindestens einer Längs- und einer Querseite um mindestens 3 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

- 2.4 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen westliche Außenwand um mindestens 4,0 m, bei Gebäudetiefen von bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 gelten folgende Längenbeschränkungen für Gebäude als abweichende Bauweise:

- a1: max. 20 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 15 m,
- a2: max. 25 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 20 m,
- a3: max. 35 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 25 m

Als Außenwandlänge gilt dabei die Länge einer durchgängigen Außenwand ohne Versprünge in der Flucht. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der Summe der Außenwände einer Gebäudeseite. Überschreitet die Gebäudelänge die jeweils maximal zulässige Außenwandlänge, so müssen die Außenwände der betreffenden Gebäudeseite bei der abweichenden Bauweise a3 in der Flucht um mindestens 3,0 m, in allen anderen Fällen um mindestens 4,0 m gegeneinander versetzt sein.

- 3.2 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sind nur Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.

- 3.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig, sofern hierdurch ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten wird.

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Garagen einschließlich Carports unzulässig. Stellplätze dürfen hier nur bis zu einem Anteil von höchstens 20 Prozent der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl als oberirdische Stellplätze angelegt werden.

- 4.2 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Stellplätze und sonstige Nebenanlagen in den Kronentraufbereichen der Bäume, für die der Bebauungsplan einzeln oder flächig eine Erhaltungsbindung festsetzt, unzulässig.

- 4.3 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen.

- 4.4 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind oberirdische Garagen unzulässig.

- 4.5 In den Teilgebieten WR 4, WR 5, WR 7 und WR 8 sind Stellplätze ausschließlich auf den Flächen zwischen der jeweiligen nordöstlichen Baugrenze und der nordöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 4.6 Die im Teilgebiet WR 6 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken im WR 6 zugeordnet. Auf den betreffenden Grundstücken sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.
- 4.7 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Gleiches gilt für die 3,0 m breiten Grundstücksflächen beiderseits der Grünfläche (Notwasserweg) in Verlängerung der Planstraße A.

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

- 5.1 Der vorhandene Baumbestand auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Teilgebiet WR 1 ist als geschlossener Gehölzbestand zu erhalten. Am östlichen Rand kann der Baumbestand geringfügig (um max. 7 Bäume gemäß Nebenzeichnung) ausgelichtet werden; der Gehölzbestand ist dort mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen.
- 5.2 Bei Abgang von (Einzel-)Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an festgesetzte öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grenzen der Reihen- oder Doppelhausgrundstücke in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8, die an andere Baugrundstücke angrenzen. An den Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet sind durchgängig mindestens 1,5 m hohe Hecken zu pflanzen.
- Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen und Zugänge zu öffentlichen Grünflächen; Zugänge zur privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sind unzulässig.
- 5.4 Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken ist an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WR 8 und zur angrenzenden privaten Grünfläche mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen von mindestens 1,2 m Höhe einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- 5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Bei mehr als 10 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.6 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

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

- 6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 50%-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses.
- 6.2 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.
- 6.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, sofern eine Versickerung nicht durch Tiefgaragen oder ungünstige Bodenverhältnisse ausgeschlossen ist.
- 6.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist zugleich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Sie ist naturnah als extensive Wiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Vorhandene Flächenbefestigungen sind einschließlich Unterbau zu entfernen. Auf der Fläche sind insgesamt 10 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 6.5 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen ist jeweils ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 12 mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.
- 6.6 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Unterpflanzung der Feldhecke am südöstlichen und -westlichen Rand der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ mit für die Haselmaus geeigneten Nahrungsgehölzen,
 - b) Anbringen von 10 Nistkästen für Trauerschnäpper in Gehölzstrukturen
 - c) Anbringen von 20 artspezifischen Nistkästen für Höhlenbrüter an Gehölzbeständen,
 - d) Anbringen von 10 Nistkästen für nischenbrütende Vogelarten sowie 3 Sperlingskolo-niekästen an Gebäuden.
- Die unter a) und b) aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn von Fäll- und Rodungsmaßnahmen in den Gehölzflächen durchzuführen.
- Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, wenn der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet durchgeführt werden.
- 6.7 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

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

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
- a) Flächige Gehölzanzpflanzung im Umfang von insgesamt 6.552 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten,
 - b) Anpflanzung von insgesamt 65 standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen auf von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen im Lübecker Stadtgebiet.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO)

8. Fassadenmaterialien

- 8.1 Innerhalb der Teilgebiete WA 2, WR 1 und WR 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung zu verwenden. Gleiches gilt jeweils für Hausgruppen / Reihenhauszeilen in den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sowie für das Doppelhaus im WR 8.

9. Dächer

- 9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 6.1 zu begrünen.
- 9.2 Bei der Aufstellung von Solaranlagen auf Dachflächen darf deren Oberkante maximal 1,0 m über die Oberkante der Dachhaut bzw. bei flach geneigten Dächern maximal 1,0 m über die jeweilige Traufhöhe hinausragen. Dabei müssen die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen (Traufen) einhalten. Ausnahmsweise können Höhen von bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Kollektoren zur ihrer Rückseite und zu den beiden daran anschließenden Seiten jeweils durch eine Attika abgeschirmt werden, sodass die Solaranlagen maximal 1,0 m über die Oberkante der Attika hinausragen.
- 9.3 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch sonstige untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) überschritten wird. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung sind unzulässig; davon ausgenommen sind bis zu 5,0 m hohe dachgebundene Mobilfunkantennen.

10. Einfriedungen

- 10.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 5.3 und 5.4 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in

Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ von maximal 1,5 m zulässig.

11. Werbeanlagen

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

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

III. HINWEISE

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können stellenweise 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 ggf. eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten. Es gelten die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung.

B Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung. Im Bereich der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Richtfunktrasse dürfen Gebäude oder Baukonstruktionen wie z.B. Baukräne eine Bauhöhe von 21 m nicht überschreiten.

C Aus Gründen des Artenschutzes gelten für Fäll-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen folgende zeitliche Einschränkungen:

Bäume außerhalb flächiger Gehölzbestände:	<u>Fäll- und Rodungsarbeiten:</u> 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm oder mehr sind vorher auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen.)
---	--

flächige Gehölzbestände, Feldhecke/Knick	<u>Fällarbeiten, Herunterschneiden:</u> 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (Bäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm oder mehr sind vorher auf Besatz mit Fledermäusen zu prüfen.), Schnittgut ist unverzüglich abzuräumen. <u>Stubben roden:</u> 15.08. bis 30.09.
--	---

D Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

E Bei Bodeneingriffen kann mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden. Treten bei Bodenarbeiten Hinweise auf archäologische Funde auf, ist die Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde Lübeck unverzüglich zu informieren.