

19.02.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Gemarkung Niendorf-Moorgarten Flur 7

Gemarkung Niendorf-Moorgarten Flur 3

mögliche Straßenprofile Strasse 770 - Schnitt A - A



Strasse 770 - Schnitt B - B



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planninhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH max. 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

F mind. 530 qm Flächengröße der Grundstücke als Mindestmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Baugrenze

o offene Bauweise

SD > 30° Satteldächer min. 30° Dachneigung

Firstrichtung

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigt

Ein- und Zufahrt

Bereich ohne Ein- und Zufahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

0,2 TH max. 4,0 m FH max. 9,0 m SD > 30° F min. 530 qm

Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Teich)

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M 3

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Art der Maßnahmen (z. B. M 3 = Knickschutz) - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 9

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Ga/St = Garagen/Stellplätze

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen (vorhanden)

künftig entfallende Flurstücksgrenze

Flurgrenzen

Flurstücksnr.

vorhandene Bebauung

Bäume / Kronendurchmesser mit Stamm außerhalb des Plangeltungsbereiches

künftig entfallende Bäume

Angaben in Meter

Schnittlinie Straße

TEIL B - TEXT

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

a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den WA-Gebieten die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Anlagen für Verwaltungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)

b) Höhenbezugsmaß für Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Einzelhäusern, zulässig. b) Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind nur innerhalb der Baugrenzen in Verbindung mit Garagen oder Carports zulässig.

3. Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

a) Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

b) Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von 5,0 m, der als Stellplatz zu nutzen ist, vorzusehen.

c) Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

d) Sämtliche Baufelder an der Planstraße 770 (nördlicher Teilbereich) müssen von dieser erschlossen werden. Eine sogenannte „Pfeifenstellerschließung“ durch Stichwege von der Niendorfer Hauptstraße ist unzulässig.

4. Beschränkung der Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

5. Parkplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

a) Auf der Planstraße 770 sind mindestens 13 öffentliche Parkplätze anzuordnen. An der Niendorfer Hauptstraße im südlichen Bereich sind mindestens 4 öffentliche Parkplätze anzuordnen.

b) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung in den in der Niendorfer Hauptstraße vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

c) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die Errichtung von Drainagen und anderen technischen Anlagen zur Ableitung oder Absenkung von anstehendem Grundwasser unzulässig.

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

a) Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind ausschließlich Dachneigungen kleiner als 15° zulässig. Auf der gesamten Dachfläche ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

b) Für die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten sind nur wasser- und luftdicht ausgeführte Ausführungen zulässig.

8. Gebiete mit Maßnahmen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

a) In den WA-Gebieten sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden geeignete Leerrohre für den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Geothermie und solare Strahlungsenergie vorzuziehen.

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

a) Innerhalb der Fläche M1 ist westlich an den vorhandenen jungen Knick anschließend ein neuer Knick auf einer Länge von 40 m zu errichten. Der Erdwall ist mit einer Fußbreite von 3 m anzulegen. Die Pflanzung erfolgt 2-reihig. Je 10m Knick sind 2 heimische standortgerechte Straucharten (siehe Leitpflanzen unter V) der Qualität 2zv, 60-100 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

b) Innerhalb der Fläche M2 sind insgesamt 18 Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass jeweils zwischen den Bäumen 10 m Abstand verbleibt. Zu verwenden sind alte, heimische Obstsorten (siehe Leitpflanzen unter V) mit der Qualität Hochstamm, 14/16, 3xv.m.B. Die Bäume sind durch geeignete Einrichtungen gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

c) Entlang des Fußes des nordöstlichen Knickes (M3) ist auf der gesamten Länge ein 2 m breiter Pufferstreifen herzustellen und dauerhaft von Bewuchs freizuhalten. Dazu ist die Fläche jährlich einmal zu mähen. Die Biomasse ist abzutragen.

d) Innerhalb der Fläche M8 ist parallel zum vorhandenen Knick an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein neuer Knick auf einer Länge von 120 m anzulegen. Der Erdwall ist mit einer Fußbreite von 3 m anzulegen. Die Pflanzung erfolgt 2-reihig. Je laufendem Meter Knick sind 2 heimische standortgerechte Straucharten (siehe Leitpflanzen unter V) der Qualität 2zv, 60-100 und je 20 m Länge sind wahlweise Stieleichen (Quercus robur), Eschen (Fraxinus excelsior) oder Feldulme (Ulmus minor) (Qualität Heister 2zv, 200-250) zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

e) Innerhalb der Maßnahmenfläche M9 sind insgesamt 121 Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass jeweils zwischen den Bäumen mindestens 10 m Abstand verbleibt. Zu verwenden sind alte, heimische Obstsorten (siehe Leitpflanzen unter V) mit der Qualität Hochstamm, 14/16, 3xv.m.B. Die Bäume sind durch geeignete Einrichtungen gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

f) Auf den privaten Grünflächen der WA-Gebiete 1, 2, 3, 5, 6 und 7 sind entlang der hinteren Grundstücksgrenzen 2-reihige Hecken in einer Gesamtbreite von 3 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je 10m Grundstückslänge sind 2 heimische standortgerechte Straucharten (siehe Leitpflanzen unter V) der Qualität 2zv, 60-100 zu pflanzen. Pflanzungen nur einer Art mit Formschnitt sind nicht zulässig.

g) Auf den privaten Grünflächen des WA-Gebietes 4 ist entlang der hinteren Grundstücksgrenzen eine 1-reihige Hecke in einer Breite von 1,5 m je Grundstück herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Grundstückslänge ist 1 heimische, standortgerechte Strauchart (siehe Leitpflanzen unter V) der Qualität 2zv, 60-100 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen nur einer Art mit Formschnitt sind nicht zulässig.

h) Auf den privaten Grünflächen der WA-Gebiete 1-7 sind zwischen den aneinander grenzenden Grundstücken auf einer Länge von 10 m beginnend an der hinteren Grundstücksgrenze jeweils 1-reihige Hecken in einer Breite von 1,5 m je Grundstück herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je 10m Grundstückslänge ist 1 heimische, standortgerechte Strauchart (siehe Leitpflanzen unter V) der Qualität 2zv, 60-100 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen nur einer Art mit Formschnitt sind nicht zulässig.

i) Im Straßenraum der Straße 770 sind insgesamt 5 Winterflieder - Tilia cordata (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv. m DB) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu versehen und durch geeignete Einrichtungen gegen Verbiss und Verdunstung zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

k) Mindestens 50 % der Fassaden von Nebengebäuden sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen, die dauerhaft zu erhalten sind.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die unter Ziffer 9 a)-j) getroffenen textlichen Festsetzungen sind Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen und werden durch den B-Plan vorbereitenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

II. Festsetzungen, die bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind (§ 9 (2) BauGB)

Die baulichen Nutzungen aus I sind erst dann zulässig, wenn die öffentlichen Entwässerungsanlagen in der Niendorfer Hauptstraße betriebsfertig hergestellt sind.

III. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LB0)

a) Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien in folgenden Farbtonen des Farbregisters RAL-840 HR herzustellen: - rot: 3000 bis 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031; - braun: 8001 bis 8025 und 8028. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

b) Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz und / oder rotm bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Holzverkleidungen sind bis zu 20% Fassadenanteil zulässig.

c) Einfriedungen sind im gesamten Planbereich nur in Form von Laubhecken zulässig. Einfriedungen Vorgärten In den Vorgartenbereichen sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,00 m Höhe gesetzt werden.

e) Einfriedung von Hausgärten Außerhalb der Vorgartenzone sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zwischen Hausgärten ist ausnahmsweise zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von lichten Metallzäunen oder Maschendrahtzäune zulässig. Bei Einfriedungen von Hausgärten zum Straßenraum (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung) kann zusätzlich auf der der Straße abgewandten Seite ein Zaun bis zu 1,80 m Höhe gesetzt werden.

f) Werbeanlagen sind nur an der Sätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,1 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Kampfmittel Vor Beginn der Bauarbeiten muss sich frühzeitig mit dem Amt für Katastrophenschutz, Düsterbrocker Weg 104, 24105 Kiel in Verbindung gesetzt werden.

Grundwasserstand Innerhalb des Plangebietes wurde Grundwasser als Stauwasserhorizont in einer Tiefe ab 0,90 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Der Grundwasserstand ist stark von den Witterungsverhältnissen abhängig. In niederschlagsreichen Zeiten ist mit einem erkennbaren Wasseranstieg zu rechnen. Sollten bei der Errichtung der Gebäude Keller vorgesehen sein, sind diese als "weiße Wanne" auszubilden.

Archäologie Es kann mit Funden aus der Vor- und Frühgeschichte gerechnet werden. Vor Bodeneingriffen bzw. Baubeginn ist die Abteilung Archäologie zu informieren.

V. Leitpflanzen

Table with 2 columns: Beispiele heimischer, standortgerechter Straucharten; Beispiele alter, heimischer Obstsorten. Lists various plant species like Hainbuche, Kirschen, Haselnuss, etc.

VERFAHENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 03.05.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitschrift am 11.05.2010 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 1 (1) S. 1 BauGB ist vom 25.03.2009 bis einschließlich 09.04.2009 und vom 17.05.2010 bis einschließlich 31.05.2010 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 09.07.2009 und 16.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 05.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.09.2011 bis zum 21.10.2011 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 13.09.2011 in der Lübecker Stadtzeitschrift öffentlich bekannt gegeben worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 20.01.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastramtliche Bestand am 19.04.2012 sowie die geodetischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.05.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
10. Ausfertigung Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
11. 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.01.2013 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassern und Formverächtern und vom Mängel der Abwägung erscheidend der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 29.01.2013 in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 24.05.2012 die Satzung über den Bebauungsplan 19.02.00 „Niendorfer Hauptstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 19.02.00 NIENDORFER HAUPTSTRASSE

