

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B – TEXT

zum Bebauungsplan 19.02.00 – Niendorfer Hauptstraße

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB
Fassung vom 23.01.2012

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 „Pfeifenstieleranschließung“ 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)

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

6. Ableitung von Niederschlags- und Grundwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB)

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

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 lfdm Knick sind 2 heimische standortgerechte Straucharten (siehe Leitpflanzen unter V.) der Qualität 2xv, 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 2xv, 60-100 und je 20 m Länge sind wahlweise Stieleichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) oder Feldulme (*Ulmus minor*) (Qualität Heister 2xv, 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 lfdm Grundstückslänge sind 2 heimische standortgerechte Straucharten (siehe Leitpflanzen unter V.) der Qualität 2xv, 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 2xv, 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 lfdm Grundstückslänge ist 1 heimische, standortgerechte Strauchart (siehe Leitpflanzen unter V.) der Qualität 2xv, 60-100 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen nur einer Art mit Formschnitt sind nicht zulässig.
- i) Auf den privaten Grünflächen der WA-Gebiete 1-7 ist auf jedem Grundstück eine alte, heimische Apfelbaumsorte (siehe Leitpflanzen unter V.) mit der Qualität Hochstamm, 14/16, 3xv.m.B. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- j) Im Straßenraum der Straße 770 sind insgesamt 5 Winterlinden – *Tilia cordata* (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv. m DB) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock 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 den durch den B-Plan vorbereiteten 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 LBO)

- c) Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien in folgenden Farbtönen 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.
- a) Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz und / oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Holzverkleidungen sind bis zu 20% Fassadenanteil zulässig.
- b) Einfriedungen sind im gesamten Planbereich nur in Form von Laubhecken zulässig.
- c) 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.

d) 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.

e) Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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, Düsternbrooker 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

Beispiele heimischer, standortgerechter Strauchsorten:

Hainbuche – *Carpinus betulus*
Haselnuss – *Corylus avellana*
Hartriegel – *Cornus sanguinea*
Weißdorn – *Crataegus monogyna*

Beispiele alter, heimischer Obstsorten

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche
Sauerkirschen

Birnen: Gute Luise
Alexander Lukas

Pflaumen/Zwetschgen/Renekloden:
Bühler Frühzwetschgen
Mirabelle von Nancy

Äpfel: Ananasrenette
Geheimrat von Oldenburg
Gravensteiner
Holsteiner Cox

Lübeck, den 23.01.2012
610.3 / ky