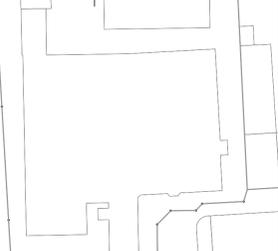
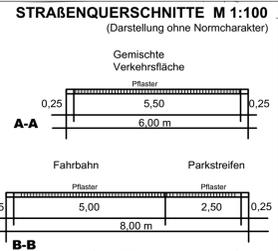
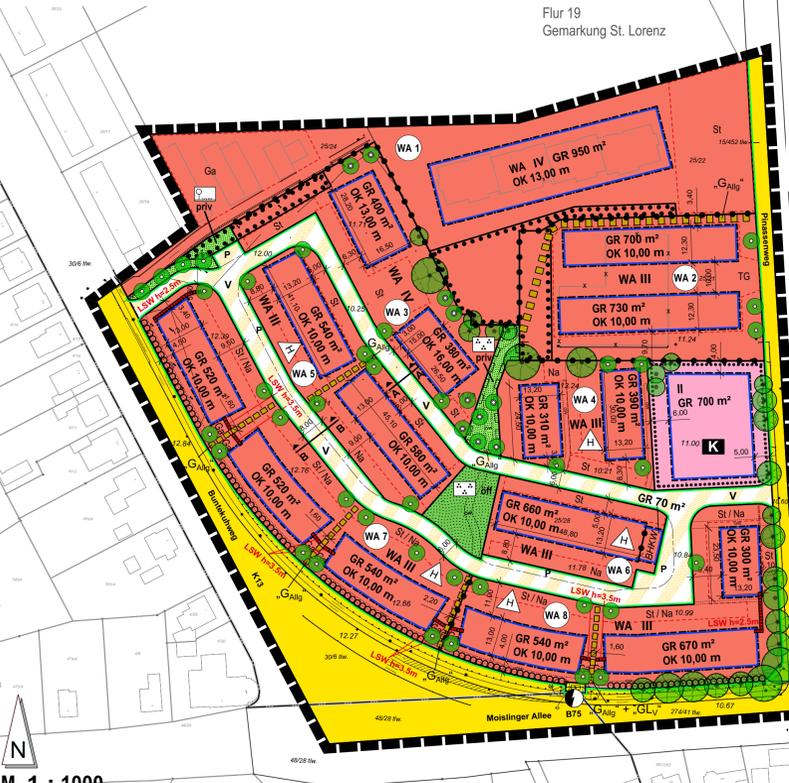
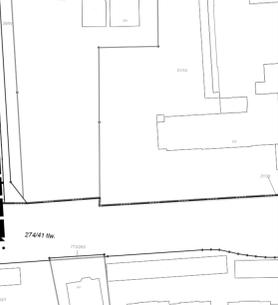


22.04.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG

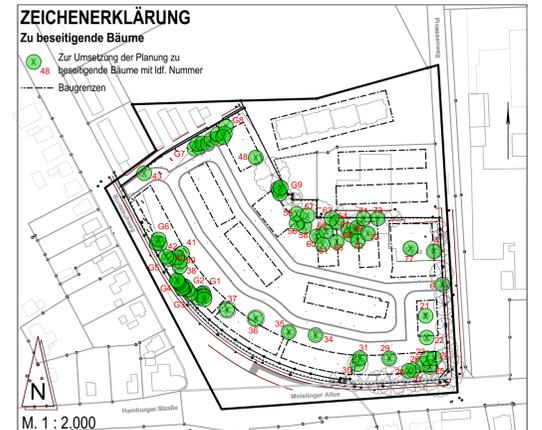


M. 1 : 1000



M. 1 : 2000

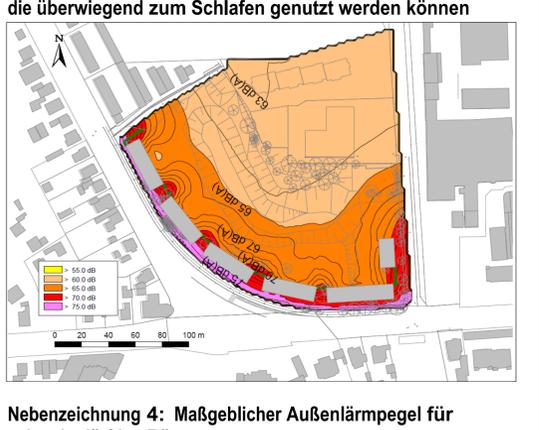
Nebenzzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume



Nebenzzeichnung 2: Sportlärm



Nebenzzeichnung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Nebenzzeichnung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauUNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GR 650 m²** Zulässige Grundfläche je Baueinheit (§ 19 Abs. 2 BauUNVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauUNVO)
 - OK 13,00 m** Höhe baulicher Anlagen in m über Geländeneiveau (§ 20 Abs. 1 BauUNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauUNVO)**
- nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauUNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauUNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kindertagesstätte
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsbeuhörter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
 - Private Grünfläche - Parkanlage -
 - Private Grünfläche - Gehölztreifen -
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von großkronigen Bäumen / kleinkronigen Bäumen
 - Anpflanzen von Hecken
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Höhennpunkte
 - in Aussicht genommene Grundstücksteilung
 - geplante private Gehwege
 - geplante öffentliche Gehwege
 - geplante Aufteilung Parkplatzflächen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungsunterlagen**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 - Fluglinien
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurstücksnr.
 - vorhandene Bebauung
 - zukünftig fortfallende Bebauung

TEIL B - TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauUNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauUNVO unzulässig.
 - Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

In den Teilgebieten WA 2 bis WA 6 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Längsrichtung komplett dreigeschossig bebaut sind und sämtliche Garagen und Lärmschutzwände errichtet sind.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Teilgebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauUNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauUNVO)**

Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschreiten. Punkt 8.2 ist zu beachten.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Teilgebieten WA 4 bis WA 9 ist je Reiheneinheit eine Wohneinheit zulässig.
 - Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze (§ 12 BauUNVO)**
 - In den Teilgebieten WA 1, WA 7 und WA 8 sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. In den übrigen Teilgebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.
 - In den Teilgebieten WA 1 und WA 3 bis WA 8 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

- In dem Teilgebiet WA 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Die in WA 3 notwendigen Fahrradstellanlagen sind im Erdgeschoss in einem ebenerdig erreichbaren, abschließbaren Raum unterzubringen.
- Gehrechte**

Die mit „G_{alt}“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Gehrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Sportlärm**

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind bei Neubauten in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich bis zu einem Abstand von 27 m zur nördlichen Grenze des Planungsbereichs an den Nord-, Nordwest- und Nordostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur schalldämmte Lüftung zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmgedämmte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwieses ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungsergebnisse resultieren. (siehe dazu Nebenzzeichnung 2)
 - Festsetzung Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
 - Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ext} gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (K_{raum}) ergeben. Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_A der Nebenzzeichnung 3 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Nebenzzeichnung 4. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert K_{raum} gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien beträgt der Korrekturwert 25 dB; für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) zu führen.
 - Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) von mehr als 45 dB ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwieses ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
 - Ebenerdige Außenbereiche sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 auf den den Straßen Moislinger Allee, Buntekuhweg und Pinassenweg zugewandten Fassadenseiten nicht zulässig. Außenwohnbereiche in Obergeschossen sind in den Teilgebieten WA 7 und WA 8 an den straßenzugewandten Fassadenseiten nur als geschlossene Außenwohnbereiche zulässig. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Fassadenseiten offene Außenwohnbereiche in den Obergeschossen zugelassen werden, wenn die betreffenden Wohnungen zugleich über ebenerdige Außenwohnbereiche auf der straßenzugewandten Gebäudeseite verfügen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
 - Erhaltungsgelände

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen und sonstigen Gehölzen für die der Bebauungsplan eine Erhaltungspflicht festsetzt, ist innerhalb von sechs Monaten gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
 - Straßenbäume

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ sind mindestens 15 standortgerechte, kleinkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a2) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m² großen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Begrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzurändern. Bei mehr als 6 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen 6 Stellplätzen ein standortgerechter, kleinkroniger, heimischer Laubbau (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a2) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, in einer offenen mindestens 8 m² großen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen (teile), die nicht von Gebäuden überbaut sind, müssen eine mindestens 0,40 m hohe vegetationsfähige Überdeckung zuweisen. Die Flächen sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Wege genutzt werden, zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
 - Begrünung der Grünflächen

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den zwei privaten Grünflächen insgesamt mindestens 8 standortgerechte, groß- und kleinkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a1+a2) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 4 standortgerechte, großkronige, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a1) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Begrünung der Wohnbaugrundstücke

Gemäß den Festsetzungen sind in den Teilgebieten WA 3 bis WA 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb von sechs Monaten zu ersetzen.
 - Hecken als Einfriedung

Zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur öffentlichen und privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zu den festgesetzten Gehrechten sind sämtliche Baugrundstücke sowie die Gemeinbedarfsläche in Form von geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m einzufrieden (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Zusätzliche offene Zäune dürfen nur grundstückstief hinter der Hecke gesetzt werden. Im unmittelbaren Einmündungsbereich und den angrenzenden zwei Metern zum Buntekuhweg darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Eingrünung von Abfallbehältern

Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,00 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder durch berante Holzeinfassungen einzurändern.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen von Wohngebäuden, von der Kita sowie von Garagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
 - Wegebeläge

Wegeflächen sowie Stellplätze und Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauUNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterformen herzustellen.
 - Regenwasserversickerung

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsläche ist auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - Maßnahmen zum Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

 - Bei Fällung von Baum Nr. 30 gemäß Nebenzzeichnung 1: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an Bäumen im Plangebiet oder im näheren Umfeld (Ein Fledermaus-Großraum-Flachkasten (FF) und ein Fledermausflachkasten (IFF) oder eine Fledermaus-Großraumhöhle (FGRH) und ein Fledermaus-Spaltenkasten).
 - Bei Abriss von Gebäuden im WA 2: Anbringen von zwei künstlichen, selbstreinigenden Fledermausquartieren an den neu fertig gestellten Gebäuden im Plangebiet oder an Gebäuden im näheren Umfeld (Zwei Fledermaus-Universal-Sommerquartiere (1FTH oder 2FTH) oder acht Elemente Fledermaus-Fassadenreihe (2FR) oder acht Fledermaus-Fassadenflachkästen- bzw. Einbausteine).

- Die unter (1) und (2) aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn von Fall- und Rodungsarbeiten 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.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - Fassadenmaterialien

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

Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Balkone sind auf bis zu 50 % der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Der äußere Abstand von Balkonen zur Gebäudekante beträgt mind. 1,50m.
 - Dachgestaltung

Die Dächer der Wohngebäude, der Kita und der Garagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer auszuführen und muss Punkt 10.1 zu begründen.
 - Sockelhöhe

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Sockelhöhe von mind. 15 cm und max. 30 cm über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche (Gehweg, Straße, Mischverkehrsfläche), gemessen in der der Erschließungsfläche zugewandten Richtung der Hausvordereite senkrecht zur Erschließungsfläche, zulässig. Ausnahmsweise kann die Sockelhöhe um 10 cm überschritten werden, wenn durch die gleichmäßige Geländemodellierung im Vorgartenbereich sichergestellt ist, dass der Höhenunterschied zwischen OKFF und angrenzendem Geländeniveau nicht mehr als 30 cm beträgt. Die Sockelhöhe ist definiert durch die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF).
 - Terrassen

Terrassen dürfen max. 15 cm unterhalb der OKFF und max. 15 cm oberhalb des angrenzenden Geländeneives liegen.
 - Stützmauern

Stützmauern sind im Gartenbereich bis zu einer Höhe von 40 cm über dem angrenzenden Geländeneiveau zulässig. Im Vorgartenbereich sind Stützmauern unzulässig.
 - Geländemodellierung

Geländemodellierungen zum Angleichen der unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Erschließungs- und Baufächern sind als Abgrabungen mit einem Gefälle bis zu 3 % bzw. als Aufschüttungen mit einer Steigung von bis zu 3 % zulässig.
 - Staffelgeschosse

In den Teilgebieten WA 2 und WA 4 bis WA 8 ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, bei dem eine Außenwand um mindestens 2,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist. In dem Teilgebiet WA 3 ist oberhalb des vierten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss zulässig, bei dem mindestens die südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Außenwände um mindestens 1,75 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt sind. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss i.S.d. Landesbaurecht sein.
 - Lärmschutzwände

Lärmschutzwände sind, soweit sie auf dem Erdboden stehen, beidseitig aller 0,5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste c) dauerhaft zu begrünen.
- HINWEISE**
 - Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter PK. 9 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.
 - Bodenmanagement

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind lokale Bodenverunreinigungen bekannt. Für Erd- und Tiefbauarbeiten ist daher ein Bodenmanagement erforderlich. Bodeneingriffe sind durch einen Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten und eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde (uöB) ist zu beteiligen.
 - Oberbodenverhältnisse

Auf Grund der Nutzungshistorie und der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist als Regelvermutung von gestörten Oberbodenverhältnissen im gesamten B-Plangebiet auszugehen. Der jeweilige Vorhabensträger hat vor der Inbetriebnahme von Flächen für die unversiegelten Bereiche ordnungsverträgliche Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten Nutzung sicherzustellen und der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
 - Archologische Verdachtsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen ist die Obere Denkmalbehörde, Abteilung Archäologie, frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gem. § 15 DSchG i.S.H. umgehend zu melden.
 - Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
 - Schutz von zu erhaltenden Bäumen

Während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die zu erhaltenden Bäume durch geeignete Maßnahmen (z.B. Stammschutz, Fahrschutz, im Wurzelbereich, Einschränkung des Schwerebereiches von Kränen usw.) vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
 - Schutz von Fledermausvorkommen

Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quartiersnutzungen von Fledermäusen auszuschließen. Die Fällung der Winter-Linde (siehe Bebauungsplan Nebenzzeichnung 1: Zu beseitigende Bäume, Baum 30) ist nur zulässig im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar. Diese Beschränkung kann entfallen, wenn der Baum vorher durch eine sachverständige Person (Biologe/in; Fledermausexpertin) auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht und der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.
 - Leerrohre für Telekommunikation

Für die Baugrundstücke wird angeregt, bei der Erstellung der Wohngebäude sowie der Kita Leerrohre für eine mögliche Glasinfrastruktur vorzusehen.

- Anhang**
- a1) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (großkronig):
- | | |
|----------------|------------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Vogelkiebische | Fagus sylvatica |
| Rothbuche | Fagus sylvatica |
| Roskastanie | Aesculus hippocastanum |
| Winterrinde | Tilia cordata |
| Stieleiche | Quercus robur |
- a2) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):
- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre (kein Kugel-Ahorn) |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eingriffeliger Weibdom | Crataegus monogyna |
| Hahndorn | Crataegus crus-galli |
| Eisbeere | Sorbus torminalis |
| Bruch-Weide | Salix fragilis |
- b) Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:
- | | |
|------------------------|-------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rothbuche | Fagus sylvatica |
| Hundrose (Friesenwall) | Rosa canina |
- c) Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwände
- | | |
|-------------------------------|--|
| Wilder Wein | Parthenocissus quinquefolia |
| Amerikanische Klettertrompete | Campsis radicans |
| Efeu | Hedera helix i.S. |
| Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| Rankenfleie erforderlich: | |
| Hopfen | Humulus lupulus |
| Gelbstäut | Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum |
| Weißdorn | Clematis viticla, Clematis montana, Clematis viticella |
| Kletterrosen in Sorten | |

VERFAHRENSVERMERKE		Lübeck, den 02.12.2019	
1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 20.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitschrift am 26.06.2016 erfolgt. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB / sowie im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.		Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Baurecht Im Auftrag	
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 13.08.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		L.S. Joanna Hagen Serafin	Karsten Schröder Beratung
3. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durchgeführt worden.			
4. Der Bauauschuss hat am 20.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplans 22.04.00 Buntekuh / Pinassenweg - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.			
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.06.2019 bis zum 05.07.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder mündlich abgegeben werden können, am 24.05.2019 in der Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.stadtenwicklung.luebeck.de/stadtplanung/oeffentliche-kollegierung.html im Internet eingestellt.			
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.			
7. Der katastermäßige Bestand am 10.10.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besetzt.		L.S. Kerstin Kummer Öffentl. Best. Verm.-Ing.	Lübeck, den 06.11.2019
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			Lübeck, den 02.12.2019
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (erfassen) Beschluss gebilligt.		L.S. Karsten Schröder Beratung	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung und Baurecht Im Auftrag
10. (Auszugfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt und ist bekannt.		L.S. Jan Lindemann Der Bürgermeister	Lübeck, den 09.12.2019
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erteilung dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.		L.S. Karsten Schröder Beratung	Lübeck, den 06.01.2020

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 84 der Landesbaurecht wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 26.09.2019 die Satzung über den Bebauungsplan 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 22.04.00 - BUNTEKUH / PINASSENWEG -

