

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
 z.B. WA₁ Zuordnung des Wohngebiets zur Nutzungsschablone

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 z.B. GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 z.B. GR 550 m² Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH + 4,0 m Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
 FH + 9,0 m Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
 GH + 8,0 m Gebäudehöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
 DN 30-50° Dachneigung in Grad, als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Zweckbestimmung: für die Allgemeinheit / für die Hansestadt Lübeck / für die Entsorgungsbetriebe Lübeck

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserbeseitigung
 Zweckbestimmung: Elektrizität
 Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Grün- und Wegeverbindung
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

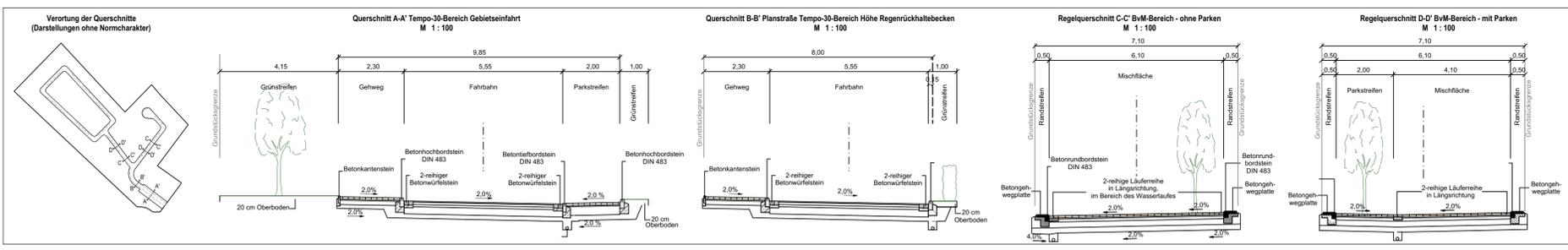
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 Bemalung von Festsetzungen in Metern
 Firstrichtung

Kennzeichnungen
 Unverbindliche Vormerkung, hier: Erholungswege / Privatstraße

Planunterlage
 Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 Flurstücksgrenzen
 z.B. 37/151 Flurstücksbezeichnung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 06.06.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 12.06.2017 bis einschließlich 23.06.2017 durchgeführt worden. Zusätzlich wurde am 13.06.2017 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 10.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 05.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 18.04.2018 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.03.2018 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 26.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 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 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Entschenden dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.



TEIL B - TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Terrassen und überdachte Freizeite können das zulässige Maß der baulichen Nutzung um 25 m² überschreiten.
 - Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Firsthöhe 9,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
 - Im allgemein Wohngebiet beträgt die höchstzulässige Traufhöhe 4,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante der Dachhaut des Hauptdaches.
 - Auf den Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 8,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.
 - Für Wohngebäude ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße, zulässig. Die Sockelhöhe ist definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.
 - Bei Wohngebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist die Oberkante der angrenzenden privaten Verkehrsfläche bzw. der Fläche für das private Zufahrtsrecht der untere Bezugspunkt für die Bemessung der First-, Trauf- und Sockelhöhe.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschreiten.
 - Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² und maximal 600 m² zulässig. Das mit „y0“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 700 m² zulässig. Das mit „y0“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 900 m² zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 250 m² und maximal 350 m² zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind in Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
 - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Geräteschuppen, Gartenhäuser oder Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Gesamtgröße von maximal 8 m² zulässig. Sie sind nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Baugrenzen oder deren seitlichen Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig. Sie müssen mindestens 5,00 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, gemessen senkrecht zur Einfahrtmitte.
 - In den Erschließungsstraßen sind mindestens 20 öffentliche Stellplätze anzuordnen.
 - Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF_„“
Die mit „GF_„“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Geh- und Fahrrechte können zugelassen werden.
 - Leitungsrechte
Die mit „L_„“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Diese umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. Geringfügige Abweichungen von der Lage des festgesetzten Leitungsrechtes können zugelassen werden.
 - Fahrrechte
Die mit „F_„“ bezeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zu belasten und grundbuchlich zu sichern. Das Fahrrecht umfasst die Befugnis, die Wege mit Fahrzeugen zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu befahren. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Fahrrechte können zugelassen werden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Extensive Dachbegrünung
Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen ab einer Dachflächengröße von 3 m² sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- Wegebeläge
Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
Erhaltungsgebot
Auf der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist das vorhandene Feldgehölz dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zur Gewährung der Verkehrssicherheit können Bäume im Nahbereich zur Straße zurück geschnitten oder entnommen werden.
- Straßenbäume
Im Straßenraum sind mindestens 27 heimische und standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, in offenen mindestens 8 m² großen Baumreihen mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Begrünung des Spielplatzes
Auf dem Spielplatz sind mindestens 3 heimische und standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Begrünung der privaten Wohnbaugrundstücke
Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnbaugrundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbau (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Hecken als Einfriedungen
Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang). Zusätzliche offene Zäune ausschließlich grundstückseitig angeordnet werden.
- Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine frei wachsende Feldhecke aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste (c) im Anhang). Vorhandener Gehölzbewuchs ist in die Pflanzung zu integrieren.
- Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Abwasser)
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist straßenseitig eine geschnittene Laubholzhecke (Artenauswahl siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 1,30 m zu pflanzen. Zusätzliche offene Zäune sind grundstückseitig anzuordnen.
- Baugestalterische Festsetzungen**
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
Fassaden
Als Fassadenmaterial der Außenwände der Hauptkörper sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind als Hauptkörper nicht zulässig.
Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalddächer zulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur mit Eindeckungen aus roten, rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit eine einheitliche Dachform mit einheitlichem Dachmaterial sowie einheitlicher Dachneigung und Farbgebung zu verwenden.
Dachflächen
Bei Wohngebäuden müssen die Dachflächen Dachneigungen zwischen 30° bis 50° aufweisen. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind Dachflächen von Erken und Gauben, wenn diese gegenüber der Hauptdachfläche unlergeordnet sind.
Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalddächer zulässig. Die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur mit Eindeckungen aus roten, rotbraunen oder antrazitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit eine einheitliche Dachform mit einheitlichem Dachmaterial sowie einheitlicher Dachneigung und Farbgebung zu verwenden.
Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen
Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude oder mit Garagen oder überdachten Stellplätzen anzuordnen. Solaranlagen dürfen auch im baulichen Zusammenhang mit Nebenanlagen angeordnet werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen bleibt erhalten. Frei stehende Solaranlagen, Antennen und Satellitenanlagen sind unzulässig.

- Hinweise**
- Naturschutz
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
Die Arbeiten zur Baufeldräumung bzw. die Bauparbeiten müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, beginnen. Alternativ kann auch während der Brutzeit mit den Arbeiten begonnen werden, wenn durch eine gutachterliche Untersuchung kurz vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass auf den betroffenen Flächen keine Bruten vorhanden sind. Sofern erforderlich, kann auf nachweislich brutfreien Flächen durch vorbeugende Vergärungsmaßnahmen (Plattierbänder) verhindert werden, dass es vor Beginn der Arbeiten zu Brutansiedlungen kommt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 23.19.00 - Dornbreite / Medenbreite - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 23.19.00 - DORNBREITE / MEDENBREITE -

Stand des Verfahrens: 04.05.2018
Fassung zum Satzungsbeschluss

Hansestadt LÜBECK
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen
 Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
 Anlage 5