

BEBAUNUNGSPLAN 23.19.00 – DORNBREITE / MEDENBREITE –**Teil B - Text****Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 04.05.2018****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 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.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Terrassen und überdachte Freisitze können das zulässige Maß der baulichen Nutzung um 25 m² überschreiten.
- 2.2 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.
- 2.3 Im allgemeinen 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 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.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,50 m überschreiten.

4 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 „ya“ gekennzeichnete Eckgrundstück ist bis zu einer Größe von maximal 700 m² zulässig. Das mit „yb“ 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.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Teilgebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im Teilgebiet mit der Bezeichnung WA 2 ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 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.

6.2 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.

6.3 In den Erschließungsstraßen sind mindestens 20 öffentliche Stellplätze anzuordnen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF_{Allg}“
Die mit „GF_{Allg}“ 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.

7.2 Leitungsrechte
Die mit „LEBL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten und grundbuchlich zu sichern; dieses 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.

7.3 Fahrrechte

Die mit „F_{HL}“ 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.

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

8.1 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.

8.2 Wegebeläge

Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

9.1 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.

9.2 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 Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

9.3 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.

9.4 Begrünung der privaten Wohnbaugrundstücke

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnbaugrundstück ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (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.

- 9.5 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 dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden.
- 9.6 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.
- 9.7 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 grundstücksseitig anzuordnen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 10.1 Fassaden
Als Fassadenmaterial der Außenwände der Hauptkörper sind Putz, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind als Hauptkörper nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit ein einheitliches Fassadenmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.
- 10.2 Dachflächen
Bei Wohngebäuden müssen die Dachflächen Dachneigungen zwischen 30° bis 50° aufweisen. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind Dachflächen von Erkern und Gauben, wenn diese gegenüber der Hauptdachfläche untergeordnet sind.
Für Wohngebäude sind ausschließlich symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Dachflächen der Hauptgebäude sind nur mit Eindeckungen aus roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je zusammenhängender Einheit eine einheitliche Dachform mit einheitlichem Dachmaterial sowie einheitlicher Dachneigung und Farbgebung zu verwenden.
- 10.3 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.

III. HINWEISE

A 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 Baufeldfreimachung bzw. die Bauarbeiten 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 Vergrämuungsmaßnahmen (Flutterbänder) verhindert werden, dass es vor Beginn der Arbeiten zu Brutansiedlungen kommt.

B Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugeordnet:

- a) Erstaufforstungsfläche im Umfang von 4.082 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1,
- b) Sukzessionsfläche im Umfang von 8.700 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 6, Flurstück 1/1.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich gesichert.

C Bodenaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

D Archäologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist archäologische Verdachtsfläche; archäologisch bedeutsame Funde können nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG S-H) umgehend zu melden.

E Schutz vor Grundwasser

Keller sind als weiße Wanne zu errichten.

F Leerrohre für Telekommunikation

Es wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine eventuell erforderliche Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.

G Richtfunkstrecken

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Höhe von ca. 22 m über dem natürlichen Geländeniveau. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

Anlage

Pflanzlisten

a) Artenauswahl Baumpflanzungen:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	Verschiedene Sorten
Pflanzgröße: Hochstämme (HS), mind. Stammumfang 18/20 cm für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und dem Spielplatz	

b) Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina

c) Artenauswahl Pflanzung einer frei wachsenden Feldhecke:		
Hasel	Corylus avellana	10 %
Schlehe	Prunus spinos	10 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	10 %
Feldahorn	Acer campestre	5 %
Hundsrose	Rosa canina	15 %
Stieleiche	Quercus robur	5 %
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	5 %
Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
Holunder	Sambucus nigra	5 %
Schneeball	Viburnum opulus	10 %
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10 %
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
Pflanzgrößen: mind. Sträucher oder Heister 60 bis 100 cm		