



planung:blank
architektur stadtp lanung landspefle verkehrswesen
regionaleentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blank.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990
- I. Festsetzung (Rechtsgrundlagen)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 23.23.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - M Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - V Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - S Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- I Zahl der Vollgeschosse
 - O Grundflächenzahl
 - TH maximale zulässige Traufhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe
 - FH maximale zulässige Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe
 - SD Bezugspunkt für Grünflächen "Schallschutzwall / -Wand" in Meter über Normalnull (NN)
- Bauweise, Baugrenzen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)**
- Bauweise
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - nur Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- a 2 Mindestgröße pro Grundstück
- Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)**
- Schule
 - Gemeinschaftshaus
 - Kindertages
 - Feuerwehr
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsgrün
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Rad- und Fußgängerbereich
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abwässerung
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Grünflächen
 - Grünflächen Zweckbestimmung: Hausgarten
 - Parkanlage
 - Hausgarten
 - Lärmschutzwall / -Wand
 - Extensivgrünland
 - Bolzplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Wassersfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)
- Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz (§ 172 Abs. 1 BauGB)**
- Umgrenzung von Erhaltungsflächen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Sonstige Planzeichen**
- Geh- und Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - z.G.d. Allgemeinheit (einschließlich Fahrradfahrer), Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge
 - Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - z.G.d. Wasser- und Bodenverbandes
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahmen M1 bis M3 (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Vorgärten mit gesonderten Festsetzungen gemäß Ziffer 4.2 (2) Teil B: Text
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- zulässige Dachneigung als Mindestmaß
 - Firstrichtung
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - fortfallende Grundstücksgrenze
- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- Erhalten von Knicks (§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

TEIL B TEXT

- 1. Aufhebung (§ 8 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)**
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23.24.00 wird der Bebauungsplan Nr. 23.23.00 Drögeneck/ Suterland in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan 23.24.00 überplant wird, aufgehoben.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)**
- 2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den WA-Gebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Anlagen für Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)**
- 3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
- In den Wohngebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
- Bezugspunkt ist:**
- flächenbezogene Masse mindestens 40 kg/m²,
 - fugendichte, geschlossene Oberfläche und fugendichter Anschluss an den Boden und seitliche Fortführung der Abschirmrichtung und
 - nach Süden und Osten ist die Schallschutzwand absorbierend auszubilden (Reflexionsverlust DL> 8 dB).
- 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)**
- 4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 4.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- (1) Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zwischen der dem Baugrundstück zugehörigen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite sowie deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig.
- (2) Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind nur in Verbindung mit Garagen oder Carports zulässig und dürfen eine Grundfläche von 12 m² nicht überschreiten.
- 5. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- In den beiden ringförmigen Erschließungsstraßen sind in den Park- und Baumstreifen öffentliche Parkplätze anzuordnen. Innerhalb des nördlichen Erschließungsringes sind mindestens 15 öffentliche Parkplätze, innerhalb des südlichen Erschließungsringes sind mindestens 10 öffentliche Parkplätze anzuordnen.
- 6. Beschränkung der Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Es sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 18 BnatSchG)**
- 7.1 Die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – M1 bis M3“ sowie die Knickneuanpflanzungen dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).**
- 7.2 Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind ausschließlich Dachneigungen kleiner als 15° zulässig.**
- Auf den Dachflächen von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ist auf der gesamten Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- 7.3 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)**
- 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 Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 9.1 Die Fläche M1 ist als extensives Grünland mit Obstbäumen herzustellen. Der Knick im Süden der Fläche ist 2-reihig auf einem ca. 1 m hohen und 2,50 breiten Wall anzulegen.**
- 9.2 Die Heckenfläche innerhalb der Fläche M 2 ist als 2-reihige Gehölzpflanzung anzupflanzen.**
- 9.3 Die Fläche M 3 ist je angefangener 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen (siehe gründerischer Fachbeitrag).**
- 9.4 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 40 Laubbäume zu pflanzen (siehe gründerischer Fachbeitrag).**

VERFAHRENSVERMERKE

- 9.5** Innerhalb des WA-Gebietes ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbäumchen zu pflanzen.
- 9.6** Für alle anzupflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe gründerischer Fachbeitrag).
- 9.7** Für alle anzupflanzenden Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe gründerischer Fachbeitrag).
- 9.8** Mindestens 50 % der Fassaden von Nebengebäuden sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 10.1** Innerhalb der Grünfläche „Lärmschutzwall – S1“ ist ein mindestens 3,0 m hoher aktiver Schallschutzwall (Lärmwand/Lärmwall) – gemessen ab Bezugspunkt für aktive Schallschutz – zu errichten. Dabei ist ein Schallschutzwall wie folgt zu errichten:
- beidseitige Steigung von 1: 1,5,
 - Kronenbreite 1 m und
 - Fußbreite 10 m.
- Die Anforderungen an eine Schallschutzwand sind wie folgt:
- flächenbezogene Masse mindestens 40 kg/m²,
 - fugendichte, geschlossene Oberfläche und fugendichter Anschluss an den Boden und seitliche Fortführung der Abschirmrichtung und
 - nach Süden und Osten ist die Schallschutzwand absorbierend auszubilden (Reflexionsverlust DL> 8 dB).
- 10.2** Innerhalb der WA-3-Fläche mit der Kennzeichnung „S2“ sind für zu öffnende Fenster, die dem Flurstück 159/4 (Nutzung Fuhrunternehmen) zugewandt sind, absorbierende Erkerbänke wie folgt einzubauen:
- Auskleidung der Laibung mit Mineralfaser von mindestens 30 mm Dicke,
 - Reselschutz (Akustikvlies),
 - Abdichtung mit Lochblech, Lochflächenanteil mindestens 25 %,
 - Beschränkung der oberen Spaltöffnung der Fenster in Kippstellung auf maximal 6 mm.
- 11. Baugestalterische Festsetzungen im WA-Gebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
- 11.1 Materialien für die Wohngebäude**
- Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Zulässig sind nur folgende halbmatte Farbtöne des Farbregisters RAL-840 NR:
- rot: 3000 bis 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031,
 - grau: 7010 bis 7022, 7024 bis 7026, 7031 und 7043,
 - braun: 8001 bis 8025 und 8028.
- Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.
- Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz, rot bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.
- 11.2 Bauliche Anlagen in Hanglage**
- Eingriffe in den Boden, die zu einer Veränderung der natürlichen Topographie führen, sind unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind folgende Ausnahmen zulässig:
- Sind Höhenversprünge auf dem Grundstück oder an den Grundstücksgrenzen notwendig, dürfen diese nicht größer als 0,5 m sein.
 - Höhenversprünge können mittels kleiner Stützmauern vermittelt werden.
 - Geländeauf- und -abträge sind nur in Verbindung mit den Gründungsarbeiten der baulichen Anlagen zulässig. Eine An- oder Abfuhr von Erdstoff zu Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau von Mutterboden bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist im üblichen Maße statthaft.
- 11.3 Einfriedigungen**
- Als Grundstückseinfriedigung sind einheimische Laubholzhecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.
- 11.4 Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,1 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 11.5 Firstrichtungen der Hauptgebäude**
- Innerhalb der Bereiche in denen die Firstrichtung festgesetzt ist, sind Abweichungen von +/- 30° aus der Südrichtung zulässig.
- Hinweise:**
- Für Teilbereiche des Bebauungsplanes ist die Erhaltungssatzung vom 04.07.1990 zu beachten.
 - Zum Bebauungsplan gehören ein gründerischer Fachbeitrag (vom 08.05.2008 und 06.02.2009).
 - Ein Teil des notwendigen Ausgleichs erfolgt in Groß Steinrade in der Gemarkung Groß Steinrade, Flur -, den Flurstücken 126, 127 und 128. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind vertraglich gesichert.
 - Aufgrund der hohen Wasserstände im Auegebiet sollte durch Auflagen beim Bau von Kellern unterbunden werden, dass Dränagewasser eingeleitet wird, welches zu einer Überlastung des Regenwasseretzes führen kann. Sollten Keller vorgesehen sein, sind diese als „weiße Wanne“ auszubilden.
- Pflanzlisten:**
- Straßenbegleitende Bäume:**
Fraxinus excelsior NANA (Esche), Hochst., 4 x v, 18-20 cm, mit Ballen
- Bäume am Weg:**
Prunus avium (Vogelkirsche) Hochst., 3 x v, 14-16 cm, mit Ballen
Bäume am Dorfplatz:
Tilia cordata (Linde), Hochst., 3 x v, 16-18 cm, mit Ballen
- Obstbäume auf Extensivgrünland:**
Obstbäume alte Sorten, Hochst., 3 x v, 14-16 cm, mit Ballen
- Laubholzhecken (geschitten)**
zur Grundstückseinfriedung und Einfassung des Dorfplatzes sind aus folgender Liste auszuwählen:
Carpinus betulus (Hainbuche), Heckpflanzung, 2 x v, 80-100 cm
Fagus sylvatica (Rothbuche), Heckpflanzung, 2 x v, 80-100 cm
Ligustrum vulgare (Liguster), Büsche, 2 x v, 60-100 cm
Pflanzdichte: 4 Stck./Jrdm bei 1-reihiger Pflanzung

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 09.07.2007 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 17.07.2007 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 07.09.2007 bis einschließlich 21.09.2007 durchgeführt worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 15.02.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss hat am 04.05.2009 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 20.05.2009 bis zum 22.06.2009 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 07.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der katasträmliche Bestand am 26.04.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschworen.
 - Die Bürgerschaft hat die Satzungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.01.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Parallel zur Begründung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt.
 - Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.01.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss genehmigt.
 - (Aufzählung)
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgelegt 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 13.07.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.
 - In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Vertiefungs- und Formschichten und von Mägen der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Restfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erbschlaganfragen gestellt zu werden und das Erdschlag dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 41 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 14.07.2010 in Kraft getreten.
- Aufgrund § 10 (1) BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.01.2010 die Satzung über den Bebauungsplan 23.24.00 - Groß Steinrade / Drögeneck - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- Stand des Verfahrens: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**
- SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 23.24.00 GROSS STEINRADE/ DRÖGENECK**
- Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen + Bauen
Bereich Stadtplanung