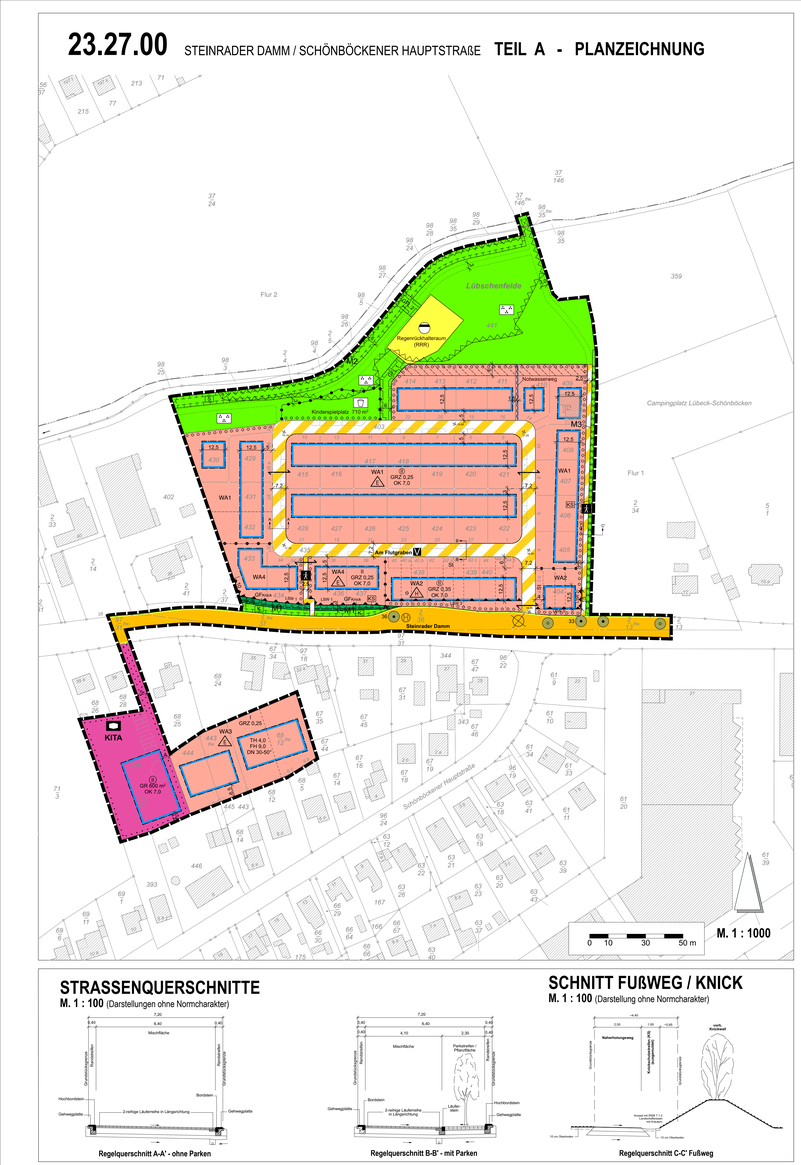
23.27.00 STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRAßE TEIL A - PLANZEICHNUNG



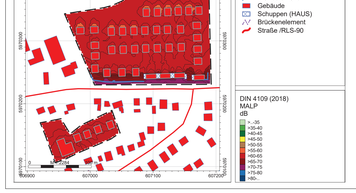
STRASSENQUERSCHNITTE

M. 1 : 100 (Darstellungen ohne Normcharakter)

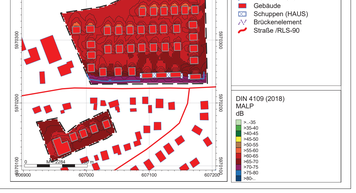
SCHNITT FUßWEG / KNICK

M. 1 : 100 (Darstellung ohne Normcharakter)

Nebenzeichnung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für sonstige Aufenthaltsräume (Tag, Höhe 5,0 m)



Nebenzeichnung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die zum Schlafen genutzt werden können (Nacht, Höhe 5,0 m)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. November 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/§ 1 Abs. 3 Satzbuch - BauGB)

WA1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO), s. Teil B Text. Nr. 3.2

GR 600 m² — Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

OK 7,0 — Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauNVO), siehe Teil B Text Nr. 3.5

TH 4,0 — Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß

FH 9,0 — Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Reihenhausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

KITA: Kindertagesstätte

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußgängerbereich

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Regenrückhaltanlage (RRR)

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Notwasserweg -

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Grünanlage

K — Knick

S — Sukzessionsfläche

KS — Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), s. Teil B Text. Nr. 12.5

Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)

Anpflanzung von Einzelbäumen

Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Teil B Text Nr. 9.8, 9.9, 10

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LSW — Lärmschutzwand, s. Teil B Text Nr. 11.1, 11.2 und 11.3

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregenfall freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sl — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

Mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, s. Teil B Text Nr. 10.1 und 10.2

GF_{block} — Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck, s. Teil B Text Nr. 10.3

Überführungsbauwerk über den Flutgraben

Zuordnung gleicher Nutzung

12,5 — Bemaßungen von Festsetzungen in Metern

Darstellungen ohne Normcharakter

Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)

Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen (unvermarkter Grenzpunkt)

Flurstücksgrenzen (vermarkter Grenzpunkt)

37/151 — Flurstücksnummern

Flurgrenze

Geplante Grundstückszufahrt

Fortfallender Einzelbaum

18,29 — Straßennniveau in Metern bezogen auf Normalnull (NN)

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherinnenverkehr ausgeht.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherinnenverkehr ausgeht.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Teilgebiet WA4 sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand LSW 1 errichtet wurde.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige GRZ durch Balkone, Erker, Vorächer und Terassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige GRZ durch untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Bei Abgang von Balkonen, Terassen und Vordächern um bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 In dem Teilgebiet WA2 kann bei der Errichtung von Reihenhausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,5 zugelassen werden. Die Festsetzung 3.1 bleibt davon unberührt.

3.3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

3.4 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Stellplatzschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3.5 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit zur Geländetopographie
a) bei ebenen Gelände (weniger als 20 cm Unterschied zwischen der mittleren Geländehöhe im Bereich des Hauptbaukörpers und der Oberkante der Straßenverkehrsfläche) die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage.
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite.
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite.
Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

3.6 Mindestabstand zwischen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.
Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Im Teilgebiet WA3 sind nur Einzelhäuser mit einer Tiefe von maximal 16 m zulässig.

4.2 Vorbauten und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m überschreiten.

4.3 In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² bis maxi. 600 m² zulässig. Abweichend sind Eckgrundstücke mit Größen bis maximal 700 m² zulässig.

4.4 Im Teilgebiet WA3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² bis maximal 800 m² zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der vorderen Straßenbegrenzungslinie - Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen oder überdachten Abfallsammel- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.

5.2 Im Teilgebiet WA2 wird der Vorgartenbereich, für die Fläche zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abfall- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.

5.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen.

5.4 Außerhalb der in 5.1 und 5.2 genannten Festsetzungen sind Nebenanlagen (wie z. B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Freisitze) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Festsetzung 12.6 zur Begrünung ist zu beachten.

6. Stellplätze, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 In den Teilgebieten WA1 und WA4 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in deren seitlicher Verlängerung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 In den Teilgebieten WA1 und WA4 müssen offene Stellplätze und Carports einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten einhalten und sind einzugrünen.

6.3 In den Teilgebieten WA1 und WA4 müssen Garagen und Carports von vorderen Mindestabstand von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Die Pflicht zur Pflanzung einer Hecke gemäß Festsetzung 12.5 ist einzuhalten.

6.4 Im Teilgebiet WA2 sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.

8. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, zum Ausschluss von Nebenanlagen, sind auch bauliche Anlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen in Form von Hecken sind zulässig.

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

9.1 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind die Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächer sowie technische Aufbauten bei der Errichtung von Gebäuden vollständig mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 In der Gemeinbedarfsfläche sind die Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.4 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Fugenanteil von mindestens 10 %) herzustellen.

9.5 In den Teilgebieten WA1 und WA4 dürfen die Vorgartenbereiche für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

9.6 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z. B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenrückhalteraum abzugeben (siehe Hinweis C).

9.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA3 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z. B. Rückhalteschächte oder Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (siehe Hinweis C).

9.8 Die festgesetzten Knickschutzstreifen (KS) im Bereich der Maßnahmenflächen M1 und M3 sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen.

9.9 Der im Bereich der Maßnahmenfläche M1 festgesetzte Knick (K) ist dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Knick darf durch den festgesetzten Fußgängerbereich Richtbochen werden.

9.10 Die Maßnahmenfläche M2 ist eine Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungsziel ist eine Sukzessionsfläche (S) festgesetzt.

9.11 Versiegelungen und Ablagerungen sind auf den festgesetzten privaten Grünflächen unzulässig.

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

10.1 Die Fläche „GFL1" ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10.2 Die Fläche „GFL2" ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10.3 Die Fläche „$GFKnick$" ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zur Pflege des Knicks zu belasten.

11. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 In dem mit „LSW 1" gekennzeichneten Bereich ist eine mindestens 2,9 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand hat einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Grünfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M1 am Steinrader Damm einzuhalten.

11.2 In dem mit „LSW 2" gekennzeichneten Bereich ist eine mindestens 2,9 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

11.3 Im Teilgebiet WA2 sind Reihenhausgruppen parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) als geschlossene Baustruktur „LSW 3" bis zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Die baulichen Anlagen dürfen jeweils die Höhe von 2,2 m nicht unterschreiten. Auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten (Steinrader Damm) können Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite (Am Flutgraben) verfügen.

11.4 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ergeben.
Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Berechnung einzubeziehen.
Für andere Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1.
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzubeziehen.
Es kann ein geringeres Schalldämm-Maß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudeumgebung für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wird.
Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) für zum Schlafen geeignete Räume (siehe Nebenzeichnung 1 und 2) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenpegel von 30 dB auch bei geöffneten Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

12.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (§ 3 Abs. 2 Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck) und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen sind Erhaltungsbindungen festgesetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

12.2 Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zwei Silberlinden mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Anpflanzbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

12.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen sind Grundstücke mit einer Fläche von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

12.4 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur der jeweiligen Grundstücksvorderseite mit einer standortgerechten Laubgehölzhecke (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zulässige Einfriedungen sind nur in Form von durchsehenen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

12.5 Auf den mit „Anpflanzung von Hecken" festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

12.6 Die Vorgartenbereiche, Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straßenverkehrsfläche - sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Flächen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

12.7 Sofern Abstellplätze nicht in oder direkt an Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

12.8 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita - ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen.

12.9 Im Straßenraum der Straße Am Flutgraben sind mindestens 17 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Hochstämme, mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe) in offenen mindestens 10 m² großen Baumscheiben (lichtes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.

12.10 Auf dem Kinderspielplatz sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.

12.11 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.

12.12 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage" ist die Anlage eines naturnah gestalteten und betretbaren Regenrückhaltraums zulässig.

12.13 Lärmschutzwände sind beidseitig alle 0,5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) im Anhang) dauerhaft zu begrünen.

13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für Bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die nachfolgend aufgeführte Maßnahme dem Allgemeinen Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet.
Der fächige Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt rund 4.602 m² und wird über die Kompensationsfläche auf dem Flurstück 4/1 der Flur 5, Gemarkung Dummersdorf erfüllt.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 LBO)

14. Fassadenmaterialien

14.1 Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind einheitlich mit rotem, grauen oder braunem Sicht-Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die unterpotenten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.

14.2 Innerhalb einer Reihenhausgruppe sind für Außenwandflächen und Dächer jeweils einheitliche Höhen und Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

15. Sockelhöhe

15.1 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Rohfussfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 15 cm betragen und darf max. 30 cm über dem jeweils ermittelten Bezugspunkt gemäß Festsetzung 3.5 liegen.

15.2 Bei abfallenden oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des vorhandenen Geländeverlaufs zu reduzieren bzw. zu ergänzen.

16. Dächer

16.1 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptanlagen jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen.

16.2 Die Dächer der Reihenhausgruppen (WA3) sind jeweils profilgleich (d. h. mit gleicher Höhe der Attikaoberkante) und mit gleicher Dachneigung zu errichten.

16.3 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.2 zu begrünen.

16.4 Die Dächer in Teilgebiet WA3 sind jeweils als symmetrische Sattel- oder Walmdächer und einheitlich in den Farbtönen rot, grau oder braun auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°.

16.5 Im Teilgebiet WA3 dürfen Dachgauben jeweils eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zur aufgehenden Außenwand aufweisen. Die Summe der Breite der Dachgauben darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen.

16.6 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Zwerchgiebel nur auf einer Gebäudeseite zulässig und mittig dieser Gebäudeseite zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerchgiebels darf max. 0,50 m vor die Außenwand des Hauptbaukörpers vortreten. Die Dächer von Zwerchgiebeln sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeniveau entlang der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

17. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen oder