Bebauungsplan 23.27.00
– Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße –

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

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 Besucher:innenverkehr ausgeht.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr 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, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige GRZ durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 30 % 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 Staffelgeschosse / 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 ebenem 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 vermehrt 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 vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.

Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.

Maßgeblich für die Bestimmung nach Satz 1 sind die Höhen der Erschließungsanlage gemäß abgestimmter Straßenausbauplanung.

3.6 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 Terrassen 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 max. 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 eingehausten 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 bei Abgang zu ersetzen.

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 einen 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 durchbrochen 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 Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Für alle anderen 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 einzustellen.

Es kann ein geringeres Schalldämm-Maß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie 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 schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem 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. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, 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 davon sind die Mittelhäuser der Reihenhausgruppen.

12.4 In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von geschnittenen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) im Anhang) oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. 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.

12.5 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 Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.

12.7 Sofern Abfallbehälter 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 Grundstückfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhalft 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 begrünen.

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 gestaltetem und betretbarem Regenrückhalteraums 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 flächige Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt rund 4.602 m^2 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, grauem oder braunem Sicht-/Verblendmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten 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 abfallendem 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 im 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 Zwerchgie-

beln 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 Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt unberührt.

18. Werbeanlagen

18.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

18.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

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

Die für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzte Fläche ist auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Norden anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (außer Rasen) freizuhalten.

III. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Städtebaulicher Vertrag

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträger:in abgeschlossen, u. a. über den Anteil des mietpreisgedämpften Wohnungsbaus, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserdrosselung auf privaten Grundstücken.

C Grundstücksentwässerung

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist auf den Grundstücken, auf denen das Regenwasser nicht versickert werden kann, die Regenabflussspende auf max. 67 l/(s*ha) beschränkt. Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Der Abfluss aus Rigolen oder sonstigen Rückhalteanlagen ist auf eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s*ha) zu drosseln. Das Ableiten von Drainagewasser aus den Teilgebieten WA1, WA2 und WA4 ist nicht möglich.

Der Notwasserweg im Einzugsgebiet der Teilgebiete WA1, WA2 und WA4 dient der Ableitung des bei Starkregen (100-jährig) anfallenden Niederschlagswassers.

Sofern die Abflüsse auf der Gemeinbedarfsfläche und im Teilgebiet WA3 nicht zur Versickerung gebracht werden können ist auf eine Regenabflussspende von 1,2 l/(s*ha) zu drosseln. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

D Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

F Schutz des Mutterbodens

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.

G Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

H Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

I Kinderspielplatz

Südlich des Kinderspielplatzes sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.

J Richtfunktrasse

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Höhe von ca. 15 m über dem natürlichen Geländeniveau. Bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m über dem geplanten Gelände ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

K Schutz von Insekten

Zum Schutz von Insekten wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und einer Wellenlänge zwischen 540 und 700 Nanometern ohne jegliche UV- und Infrarotanteile empfohlen.

ANLAGEN

Pflanzlisten

Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavallei
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume	verschiedene Sorten
Pflanzgrößen:	
Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielplätzen	

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. Str radicans 80-100 cm.	

Pflanzliste (c) Bepflanzung Lärmschutzwand

Artenauswahl Bepflanzung Lärmschutzwand:	
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix i.S.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Rankhilfe erforderlich:	
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum
Waldrebe	Clematis vitalba, Clematis montana, Clematis viticella
Amerikanische Klettertrompete	Campsis radicans
Kletterrosen in Sorten	