

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.42.00

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK TEIL B

Text zum Bebauungsplan 32.13.00 – Godewind / Am Fahrenberg -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Ferienwohnungen“

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind nur dem vorübergehenden Aufenthalt zu Erholungszwecken dienende Wohnungen (Ferienwohnungen) zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. In den Erdgeschossen sind nur Schank- und Speisewirtschaften, Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Allgemein zulässig sind Tiefgaragen, Außenbereiche für Schank- und Speisewirtschaften und Außenbereiche für Wellnessnutzungen. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Sondergebiet „Parken/Parkhaus“

Im Sondergebiet „Parken/Parkhaus“ sind ein Parkplatz, ein Parkhaus oder eine offene Parkpalette mit maximal 350 Parkplätzen, verteilt auf maximal vier Geschosse, zulässig. Parkplätze auf dem Dach des obersten Geschosses sind unzulässig. Allgemein zulässig sind ebenerdige Stellplätze, Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen.

(§ 1 Abs. 3, § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ sind Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO)

1.4 Mischgebiete

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 2“ ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig; in dem als eingeschossig festgesetzten Teil des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 2“ sind Überdachungen und Einhausungen von Lager- und Stellplatzflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
Bei Wohnungen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.3 Festgesetzte Geländeoberfläche
Für die mit „(G)“ bezeichnete Fläche in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ wird die neue Geländeoberfläche mit 6,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen
In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und innerhalb der mit „(t)“ bezeichneten Flächen des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte um bis zu 2,50 m überschritten werden. Technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Dachaustritte sind gruppiert anzuordnen und gestalterisch zusammenzufassen. Begehbare Dachterrassen mit zugehörigen Austritten sind im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ nur auf dem Dach des jeweils obersten Vollgeschosses zulässig und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ nur innerhalb der mit „(t)“ bezeichneten Flächen zulässig. In den übrigen Geschossen und im weiteren Plangebiet sind begehbare Dachterrassen ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.5 Kellergeschosse
In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind bei der Berechnung der Geschossfläche Kellergeschosse nicht mitzurechnen. (§ 20 (3) BauNVO)
- 2.6 Staffelgeschosse
In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 1“, im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ ist oberhalb des jeweils obersten Vollgeschosses ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss unzulässig. In den übrigen Baugebieten ist oberhalb des obersten Vollgeschosses maximal ein zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ müssen Außenwände von Staffelgeschossen nach Westen, Süden und Osten um mindestens 1 m hinter der Dachattika des darunter liegenden Vollgeschosses und nach Norden um mindestens 2,5 m hinter der Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 2.7 Überbaubare Grundstücksflächen
Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sowie in dem Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ sind Balkone und Erker nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung „WA 3“ kann eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.8 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Innerhalb des mit „WA 2“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen nur für die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets „WA 2“ untereinander bis auf ein Maß von 0,3 H zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- 3.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“, im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ und im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.
Nebenanlagen sind mit Ausnahme der als Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. In dem als Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen gekennzeichneten Bereich des Sondergebiets „Ferienwohnungen“ sind Außenbereiche für Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 4.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 41/15, 41/25, 41/26, der Stadtwerke Lübeck und der Entsorgungsbetriebe Lübeck, einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke 61/8, 61/11, 112, 113 und 133 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.2 Die mit „GFL 2“ und „GFL 4“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.3 Die mit „GFL 3“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.4 Die mit „GF 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck und der Eigentümer der Flurstücke 112 und 133 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

- 5.1 In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen „LPB III“ und „LPB IV“ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ in dB	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die DIN 4109 kann bei der Hansestadt Lübeck im Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten, den Mischgebieten und dem Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 50 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.3 Im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 40 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.4 Im Sondergebiet „Parken/Parkhaus“ und im Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI 1“ sind die Dachflächen der obersten Geschosse als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ und im Sondergebiet „Ferienwohnungen“ ist die mit „(G)“ bezeichnete Fläche zwischen den aufgehenden Hochbauten zu mindestens 80 vom Hundert mit einer im Mittel 50 cm starken vegetationsfähigen Überdeckung zu versehen und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.6 In den neu anzupflanzenden Gehölzen sind 2 künstliche Fledermausquartiere und 2 Nisthöhlen für Höhlenbrüter zu installieren. Zudem sind an den neuen Gebäuden im Sondergebiet Ferienwohnungen oder im Wohngebiet „WA 1“ oder „WA 2“ zwei künstliche Fledermausquartiere zu installieren. Die Ersatzquartiere müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rodung der Gehölze bzw. unmittelbar nach Fertigstellung der neuen Gebäude funktionsfähig sein. Die Maßnahmen sind durch eine sachverständige Person zu planen und zu begleiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung

- 7.1 Die gekennzeichneten Einzelbäume an der Ecke Am Fahrenberg / Godewind sowie der flächig zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand an der Ecke Steenkamp / Am Fahrenberg sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume und Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7.2 Auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 15 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. in einem maximalen Abstand von 15 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.3 Auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind min. 7 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.4 Auf der mit „(c)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlliste) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind in dieser Fläche min. 10 säulenförmige Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. verteilt zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.5 Die mit „(d)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu mindestens 30 vom Hundert mit standortgerechten, ortstypischen Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlliste) unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In dieser Fläche sind mind. 5 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen und Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 7.6 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung „WA 1“ und „WA 2“ sind mind. 250 lfm Laubholzhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.7 Im Bereich des Vorplatzes im Sondergebiet Ferienwohnungen sind min. 3 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu angepflanzten Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 7.8 Die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche am Owendorfer Hof in der Gemeinde Ratekau, Flur 000, Flurstück 110/12 mit der Größe von ca. 5.460 m² wird den Baugebieten folgendermaßen zugeordnet: MI 1-3 1.274m²; WA 1-2 1.962m²; WA 3 556 m²; SO Ferienwohnungen 153m²; SO Parkhaus 1.512m².

Artenauswahl mittelkronige Laubbäume:	
Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere, Mehlbeere	Sorbus aria, intermedia
Robinie	Robinia pseudoaccacia
Baumhasel	Corylus colurna
Säuleneiche (Nähe Parkhaus)	Quercus robur Fastigiata
Pflanzqualität:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

Artenauswahl Sträucher	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schwarze und Rote Johannisbeere	Ribes nigrum /rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzqualität:	
Mind. Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm, o.B..	

Artenauswahl Heckenpflanzen:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzqualität:	
Mind. Heister, 2xv, o.B., Höhe 100-125 cm	

II. Hinweise

Städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB

Ein Teil des Plangebiets liegt innerhalb des städtebaulichen Erhaltungsbereichs „Rose – Fehlingstraße – Steenkamp – Im Beiboot“ vom 28.11.1997. Die Abgrenzung des Erhaltungsbereichs ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Regelungen der Erhaltungssatzung gelten ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem Bereich Steenkamp 2 - 12 und Fehlingstraße 65 - 71a der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Für die Flächen Fehlingstraße Nr. 67 und Nr. 71b besteht ein Altlastenverdacht.

Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG bzw. § 44 BNatSchG

Die Rodung von Gehölzen und der Beginn der Bauarbeiten ist nur zulässig in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März (§ 27a LNatSchG). Der Abriss der Südfassade der ehemaligen Werkstatt ist nur zulässig in der Winterzeit vom 1. Dezember bis 28. Februar. Diese Beschränkung entfällt, wenn das Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft wird und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht sowie der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird (§ 44 BNatSchG).