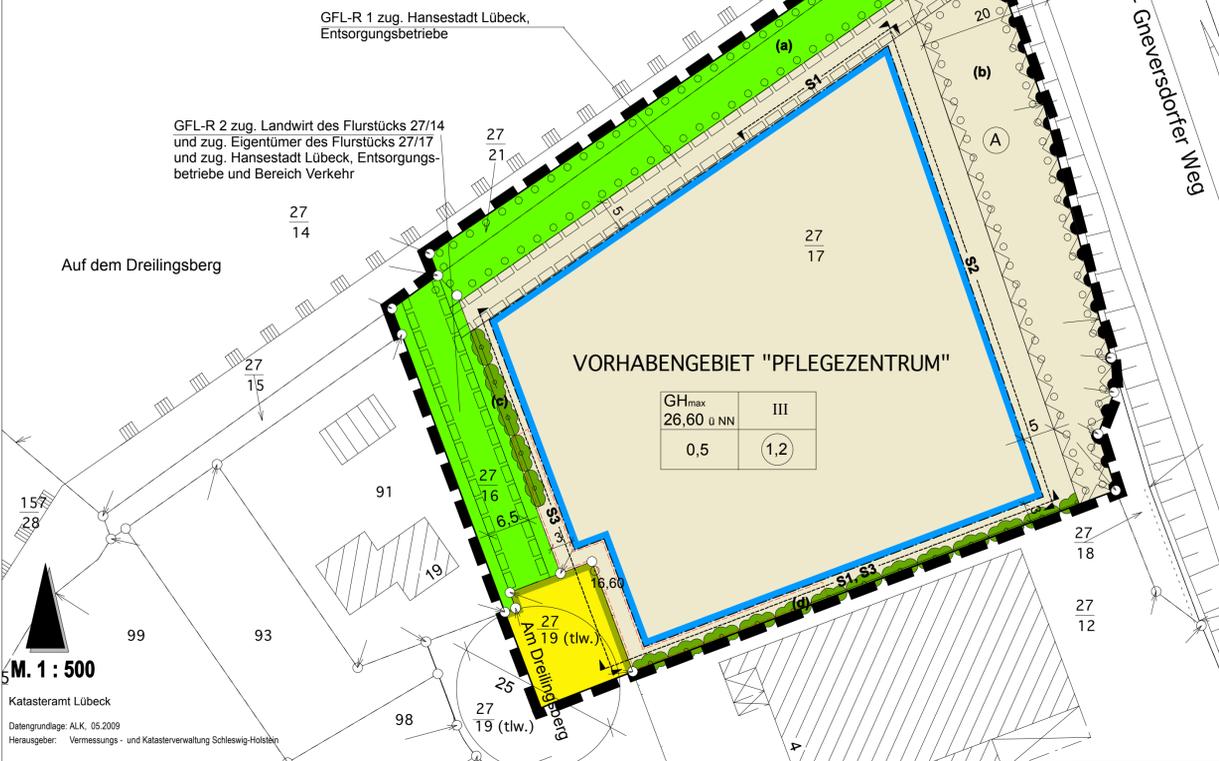


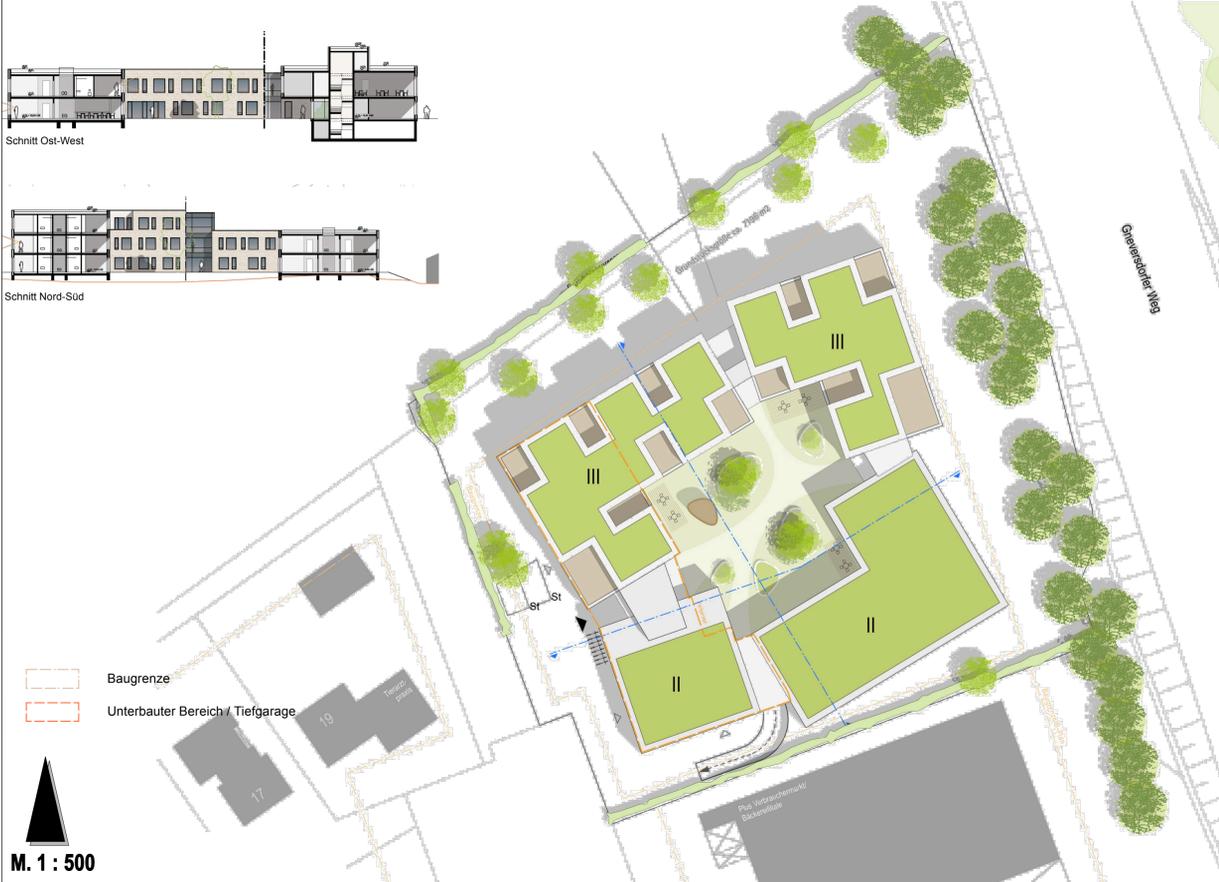
32.56.02

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Gemarkung Teutendorf
Flur 3



TEIL C - VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Baugebiet "Vorhangengebiet Pflegezentrum" (gem. textl. Festsetzung)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. (1,2) Geschossflächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
 - z.B. 0,5 Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenzen**
- Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

- Grünflächen**
- Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. textl. Festsetzung)
- Anpflanzung von Hecken (gem. textl. Festsetzung)
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Besondere Schallschutzmaßnahmen S1 - S3 (gem. textl. Festsetzung)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) nach FStRG

Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen mit Flurstückszahlen
- Grenzpunkte mit / ohne Abmarkung
- Vorhandene Böschung
- Bemaßung in Meter
- Straßenhöhe bezogen auf Normalnull

Kennzeichnung

- Umgrenzung von Schutzgebieten gemäß Naturschutzrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet "Travemünder Winkel"

Alle Angaben in Meter.

HINWEISE

Durchführungsvertrag
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Kampfmitteluntersuchung
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 Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt.

Bodendenkmalpflege
Im Plangebiet sind bisher keine archaischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen. Aus archaischer Sicht sind Funde möglich. Der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck ist an allen Bodeneingriffen verursachenden Maßnahmen zu beteiligen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde, Bereich Archäologie, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit während der Bauarbeiten Fundbergungen und Bodenfunddokumentationen durchgeführt werden können. Verantwortlich für die Fundsicherung sind gem. § 15 DsSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Bodeneingriffe
Im Plangebiet liegen keine konkreten Erkenntnisse zu altlastverdächtigen Flächen vor. Sollten bei relevanten Bodeneingriffen Auffälligkeiten entdeckt werden, ist bei den weiteren Aushubarbeiten eine gutachterliche Begleitung und abfallrechtliche Analyse vorzusehen.

DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplanes Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Vorhangengebiet
In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Vorhangengebiet Pflegezentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:
• Alten- und Pflegeheim
• Betretes Wohnen /Servicewohnen
• Tagespflegeeinrichtung
• Pflegeheim mit Kurzzeitpflege
• Sozialstation
• gesundheitsbezogene Dienstleistungen
Ebenfalls zulässig sind die im Zusammenhang mit dem Betrieb der o.g. Nutzungen notwendigen Therapie- und Büroräume, Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Küchen, Speise-, Lager-, Abstell-, Technikräume, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oder sonstige notwendige Nebenräume.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Vorhangengebiet Pflegezentrum" wird die max. Gebäudehöhe (GH_{max}) mit 26,60 m über Normalnull (u NN) festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 In dem Baugebiet mit der Bezeichnung "Vorhangengebiet Pflegezentrum" sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und innerhalb der dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

4.1 Die mit "GFL-R 1" bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 27/17 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
4.2 Die mit "GFL-R 2" bezeichnete Fläche auf dem Flurstück 27/16 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers, des Bereichs Verkehr der Hansestadt Lübeck, sowie zugunsten des Landwirts des Flurstücks 27/14, und zugunsten des Eigentümers des Grundstücks 27/17 zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

5.1 Für die mit "S1" bezeichneten, lärmzugewandten Gebäudewandfassaden (entsprechend Lärmpegelbereich III) gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} von 40 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Die Außenbauteile von Büroräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} von 30 dB erreicht wird.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für Fenster von Schlafräumen schalldämmende 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 vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.2 Für die mit "S2" bezeichneten, lärmzugewandten Gebäudewandfassaden (entsprechend Lärmpegelbereich IV) gelten folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Gebäuden:

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer, Fenster, Lüftungen) von Bettenräumen sind so auszuführen, dass mindestens das erforderliche bewertete resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} von 45 dB (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind für die Fenster von Schlafräumen schalldämmende 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 vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.3 Für die Bettenräume an den mit "S3" bezeichneten, lärmzugewandten Gebäudewandfassaden gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion:

Offenbare Fenster dürfen ein Maß von 0,53 m mal 1,60 m (Wandöffnung) und eine Laibungstiefe (außen) von 0,14 m nicht unterschreiten. Vor offenbaren Fenstern ist zwingend eine vorgehängte Festverglasung vorzusehen. Die Abmessungen der vorgehängten Festverglasung müssen mindestens 1,23 m mal 2,30 m betragen, das Schalldämmmaß (Prüfwert) der Verglasung muss R_{w, P} ≥ 27 dB betragen, die Glasdicke muss mindestens 6 mm betragen, die allseitige Überlappung Wand/ Festverglasung muss mindestens 35 cm betragen. Die Absorberschicht ist aus mineralischer Herzsubstanz, der lärmbezogene Strömungswiderstand muss 12 kNs/m² betragen, die Absorberschichtdicke muss mindestens 4 cm betragen, die Spaltbreite der Absorberschicht/ Festverglasung darf maximal 2 cm betragen. Wird die Absorberschicht in Richtung Festverglasung hart abgedeckt, ist ein Lochflächenanteil von mindestens 28 % zu wählen. Für abweichende Fenstermaße und Maße der vorgehängten Festverglasung ist ein schalltechnischer Nachweis über die ausreichende Wirksamkeit zu erbringen.

Für eine eventuelle messtechnische Überprüfung des Beurteilungspegels ist entsprechend der Regelung in Anhang A 1.3, TA Lärm in Verbindung mit DIN 45645, Teil 1, Ermittlung von Beurteilungspegeln aus Messungen, ein Einsatzort in 2 m Abstand von der Fassade bei geschlossenen Fenstern zu wählen. Zur Berücksichtigung der Reflexion an der Fassade sind dem Messwert richtlinienkonform 3 dB abzuziehen. Durch Berücksichtigung der ermittelten Pegelminderung durch die vorgehängte Konstruktion der Festverglasung ist ein Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes zu erbringen.

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

6.1 Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Stellplätze, Zufahrten etc.) sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (wassergebundene Bauweise, Pflaster mit hohem Fugenanteil u.ä.).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum-, Strauch- und Heckenarten (s. Pflanzenauswahlhilfe) unter Berücksichtigung artenspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von neu anzupflanzenden Gehölzen sind diese gleichwertig zu ersetzen.

Auf der mit "(a)" bezeichneten Fläche ist parallel zur Grundstücksgrenze eine geschnittene Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzqualität min. Heister, 2xv, o.B., Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zudem sind in diese Fläche min. 10 mittel- bis großkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. in lockeren Gruppen verteilt zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit "(b)" bezeichneten Fläche sind min. 20 mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. als Baumhaie zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind mit Rasen einzusäen.

Auf der mit "(c)" bezeichneten Fläche ist parallel zur Straße "Am Dreilingsberg" eine geschnittene Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzqualität min. Heister, 2xv, o.B., Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Zudem sind min. 2 mittelkronige, einheimische Laubbäume der Pflanzqualität min. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit "(d)" bezeichneten Fläche am Südrand des Grundstücks ist parallel zur Grundstücksgrenze eine geschnittene Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzqualität min. Heister, 2xv, o.B., Höhe 100 - 125 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf Flurstück 37/146, Flur 2 der Gemarkung Schönböken ist ein Knick mit Knickwall aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzqualität min. Sträucher, verpflanzt, 60 - 100 cm, o.B., für Überhälter min. Heister, 2xv, 150 - 200 cm, o.B. anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.
(§ 200a BauGB)

Pflanzenauswahlhilfe

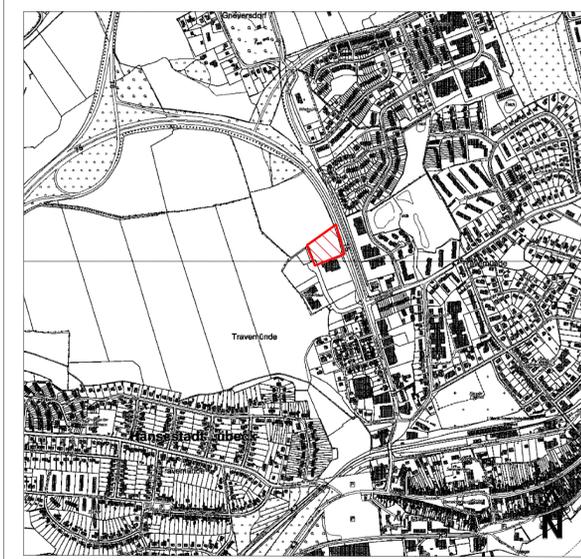
Artenauswahl Heckenpflanzen:		Artenauswahl Knick:	
Feldahorn	Acer campestre	Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna	Haseleuss	Corylus avellana
Artenauswahl Laubbäume:		Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kornelkirsche	Cornus mas
Spitzahorn	Acer platanoides	Schlehe	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus	Hundsrose	Rosa canina
Mehlbeere	Sorbus aria, Sorbus intermedia		
Esche	Fraxinus excelsior		
Eiche	Quercus robur		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 23.11.2010 erfolgt.	Lübeck, den 23.06.2011	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 29.11.2010 bis einschließlich 10.12.2010 durchgeführt worden.		
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 01.10.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		
4. Der Bauausschuss hat am 21.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.		
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.04.2011 bis zum 06.05.2011 nach § 9 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.03.2011 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.	L. S.	gez. Boden Franz-Peter Boden Bausenator
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 22.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.		gez. Schröder Karlsten Schröder Bereichleiter
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.		Lübeck, den 15.08.2011
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	L. S.	gez. Weber Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein
9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	L. S.	Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag
10. Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	L. S.	gez. Schröder Karlsten Schröder Bereichleiter
11. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 219 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mittn. am 14.09.2011 in Kraft getreten.	L. S.	Lübeck, den 14.09.2011 Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Im Auftrag

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 30.06.2011 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 32.56.02 - Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg / Pflegeheim, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK VORHABENBEZ. BEBAUUNGSPLAN 32.56.02 GEWERBEGEBIET GNEVERSDORFER WEG / PFLEGEHEIM



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung