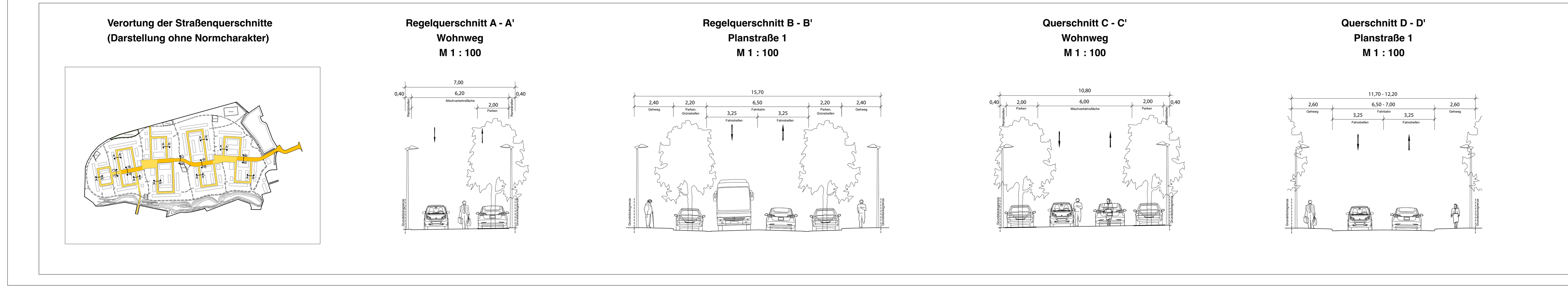


Verortung der Straßenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)

Regelquerschnitt A - A' Wohnweg M 1 : 100

Regelquerschnitt B - B' Planstraße 1 M 1 : 100

Querschnitt C - C' Wohnweg M 1 : 100

Querschnitt D - D' Planstraße 1 M 1 : 100

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiet

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

GRZ	Grundflächenzahl
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GF	Geschossfläche in m^2
z.B. 1.000	Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO, siehe textl. Festsetzungen)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen)
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
z.B. GH = 24,1 m üNHN	Gebäudehöhe OK Attika in Metern über Normalhöhennull (ü NHN) als Höchstmaß im Allgemeinen Wohngebiet (§ 18 BauNVO)
z.B. GH = 8,0 m über Straße	Gebäudehöhe OK Attika über geplanter Straßenhöhe in Metern als Höchstmaß im Gewerbegebiet (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
D	Nur Doppelhäuser zulässig
H	Nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Trafostation
- Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- PRIV – Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L – Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
(GWB), (GWB*)	Geschosswohnungsbau
(BG)	Baugruppen
(SH)	Stadthäuser
(RH)	Reihenhäuser
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
TGa	Tiefgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
z.B. GFL, GFL-D GFL-AN, GFL-R	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. textl. Festsetzungen)
	Schallschutzwand
z.B. 5,50	Geplante Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
z.B. 5,50	Geplante Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
	Firstrichtung
IFSP XX/XX	Flächenbezogener Schallleistungspegel (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
	Aufschüttung
	Abgrabung
	Stützmauer

Kennzeichnungen

	Wegfallende Bäume
z.B. 5,5	Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Planunterlage

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27/1	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Richtfunkstrecke
z.B. 5,50	Vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Geplante Erholungswege
- Vorgesehene Tiefgaragenzufahrt (unverbindlich)
- Vorgesehene Straßengestaltung
- Vorgesehene Geländemodellierung im Bereich Moorbek

TEIL B - TEXT

I. FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)*

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

2.1 Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Der Nachweis ist wie folgt zu führen: Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel ist aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu berechnen. Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach Satz 2 berechnet, wobei die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen sind und eine Quellhöhe in 1,0 m über Gelände/ Flur anzunehmen ist. Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach Satz 3 nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten IFSP, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)*

2.2 Im Gewerbegebiet sind die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber allgemein zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)*

2.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO)*

2.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 darf je Betrieb höchstens 100 m^2 betragen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO)*

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, ist in Wohngebäuden je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

4 Geschossflächenberechnung, Grundfläche

4.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 3 BauNVO)*

4.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. *(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

4.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB*)" darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)" und „(BG)" darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. *(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

5 Geländehöhen, Trauf- und Firsthöhen, Gebäudehöhen, Sockelhöhe

5.1 Die festgesetzten Geländeoberflächen in den Baugebieten und die festgesetzten Straßenoberflächen sind herzustellen, die Festsetzungen bestimmen die jeweils maximal zulässige Höhe am eingetragenen Höhenpunkt. Das Gelände zwischen verschiedenen eingetragenen Höhenpunkten (Geländehöhen, Straßen) ist landschaftsgerecht zu modellieren. Sollen zur Geländemodellierung Anschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern angelegt werden, so sind die Festsetzungen unter 23. zu beachten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

5.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt sind, werden eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, wird eine maximale First- bzw. Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.
Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches. Die Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt).
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist der nächstgelegene eingetragene Höhenbezugspunkt (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg" bzw. „Wohnweg+Bus", gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade des Baukörpers. Grenzt das Baugrundstück an mehr als eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, so ist die dem Eingangsbereich nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche maßgeblich. Hat das Baugrundstück keine Grenze mit einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, so ist die dem Zufahrtsbereich des Grundstücks nächstgelegene private, mit „GFL-AN" gesicherte Erschließungsfläche maßgeblich.
Liegt der untere Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenbezugspunkten der Verkehrsfläche, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.
Steigt oder fällt das Gelände vom unteren Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.
Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe auszubilden, ausnahmsweise darf hierzu von den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen abgewichen werden. Maßgebend für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist in diesem Fall das Gebäude mit dem höhergelegenen unteren Bezugspunkt.
Ergibt sich bei Reihen- oder Stadthäusern zwischen zwei aneinandergrenzenden Hausscheiben eine Differenz in der zulässigen First- bzw. Gebäudehöhe von weniger als 30 cm, so sind diese Hausscheiben mit einer einheitlichen Firsthöhe auszubilden, ausnahmsweise darf hierzu von der maximal zulässigen Firsthöhe abgewichen werden. Maßgebend für die Firsthöhe ist in diesem Fall die Hausscheibe mit dem höhergelegenen unteren Bezugspunkt.
Für das Teilgebiet mit der Bezeichnung „(Ringstraße)" gilt abweichend zu den Sätzen 1 bis 13 als unterer Bezugspunkt die im Plan eingetragene festgelegte Geländehöhe.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet muss für Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser und Stadthäuser die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 15 cm und maximal 40 cm über dem jeweils ermittelten Bezugspunkt gemäß Festsetzung 5.2 liegen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

5.4 Für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" wird die maximale Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt Normalhöhennull (üNHN) gemäß Planeintrag festgesetzt. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

5.5 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" ist ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsschächte um bis zu 2,0 m oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Diese sind zu allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden zurückgesetzt zu errichten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

5.6 Bezugspunkt für die im Gewerbegebiet festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage der zugeordneten Straße Am Dreilingsberg (Straßenachse). *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

6 Dachneigung, Dachbegrünung, Dachgestaltung, Zwerchgiebel und Gauben

6.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind die Dachflächen der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad auszuführen.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Reihenhäuser und Stadthäuser festgesetzt sind und bei den Gemeinbedarfsflächen sowie bei dem Schmutzwasserpumpwerk sind die Dachflächen von Gebäuden als Flachdächer, flach geneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 20 Grad auszuführen.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" sind die Dachflächen von Gebäuden als Flachdächer, flach geneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 10 Grad auszuführen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet, den Gemeinbedarfsflächen und dem Schmutzwasserpumpwerk sind die Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 21 Grad mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweis E). *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

6.3 Harte Dacheindeckungen sind einheitlich in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dacheindeckung von Zwerchgiebeln und Gauben hat hinsichtlich Art, Format und Farbton der Dacheindeckung des Hauptdaches zu entsprechen.
Bei Doppelhäusern sind für die Dächer eine einheitliche Dachneigung und einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

6.4 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 nicht 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.
Bei einer Traufhöhe des Hauptdaches von weniger als 4,0 m sind auf Dachseiten ohne Zwerchgiebel auch Gauben in Form von Schlepp-, Satteldach- oder Walmdachgauben zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante der Gaubendächer bzw. die Höhe des oberen Anschlusses an das Hauptdach muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Gauben müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den Ortgängen des Hauptdaches aufweisen. Der Abstand zum Traufpunkt des Hauptdaches muss vertikal gemessen mindestens 0,3 m betragen. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut (Fertigmaße), Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.
Eine Kombination verschiedener Gaubenformen auf einem Dach ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7 Nebenanlagen

7.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Stadthäuser festgesetzt sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Müllsammelanlagen, Fahrradschuppen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die einzelnen Anlagen eine Grundfläche von max. 8 m^2 und eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten.
In den übrigen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets und den Gemeinbedarfsflächen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von maximal 2,5 m nicht überschreiten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)*

7.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweis E). *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

7.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)*

7.4 Standflächen von Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen sowie sonstige Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 2 m^2, sind an drei Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) einzugrünen. Bei Wänden von grenzständig an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Garagen ist ausnahmsweise anstelle einer Heckenpflanzung eine berankte Einfassung zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

7.5 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Ausstellungsvitrinen sowie Firmen- und Hinweisschildern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für Ausstellungsvitrinen sowie Firmen- und Hinweisschilder ist die Festsetzung 26.1 zu beachten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)*

8 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Sichtschutzelemente

8.1 Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

8.2 Blickdichte, bauliche Sichtschutzelemente (z.B. Holzwände, Sichtschutzzäune, Mauern) sind als Terrassentrennwände mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 4,0 m zulässig. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

9 Stellplätze, Carports, Garagen und Fahrradstellplätze

9.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, ist je Wohneinheit 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" ist bei Eigentumswohnungen und bei freifinanzierten Mietwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit anzuwenden. Bei geförderten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit anzuwenden.
Bei Vorliegen eines mit der Hansestadt Lübeck abgestimmten und vertraglich gesicherten Mobilitätskonzeptes können ausnahmsweise die festgesetzten Stellplatzquoten unterschritten werden. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

9.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, sind Carports nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
Offene Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen (bei an öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücken der Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, bei an privaten, mit „GFL-AN" gesicherten Zuwegungen gelegenen Grundstücken der Bereich zwischen der wegeseitigen vorderen Baugrenze und der mit „GFL-AN" gesicherten Zuwegung) auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB*)" und „(BG)" sind offene Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung „(GWB)" sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig; offene Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

9.4 Offene Stellplätze und Carports müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie festgesetzten Wegerechten einhalten.
Garagen müssen einen vorderen Mindestabstand (Zufahrt) von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie festgesetzten Wegerechten einhalten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

9.5 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweis E). *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

9.6 Im allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen sind private Wegeflächen und Stellplatzanlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen und / oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm herzustellen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

9.7 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen und 0,6 m breiten Laubholzhecken (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) einzugrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang), in einer mindestens 8,0 m^2 großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m^3 Wurzelraum im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

9.8 Im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und offene Stellplätze unzulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße Am Dreilingsberg (Vorgartenbereich) kann ausnahmsweise bis zu 1/3 dieser Fläche für notwendige offene Stellplätze verwendet werden. Ab fünf ausnahmsweise im Vorgartenbereich errichteten Stellplätzen sind diese vom öffentlichen Straßenraum durch die Anpflanzung von mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) optisch zu trennen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 25 BauGB)*

9.9 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit.

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	≥ 7
Notwendige Fahrradabstellplätze	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

Es sind auch Abstellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen.
Zusätzlich sind je Wohneinheit 0,2 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen herzustellen.
Fahrradstellplätze bei Mehrfamilienhäusern sind an überdachten, verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, d.h.
a) ebenerdig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar,
b) mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und
c) ohne selbstschließende Türen (bzw. Verschließen nur mit zeitlicher Verzögerung).
Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge zu positionieren.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10 Tiefgaragen

10.1 Tiefgaragen sind in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)" zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch Ziffer 4.2).
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung „(GWB*)" und „(BG)" können Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen verzichtet wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

10.2 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen und Wegen sind mit einem mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

11 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet, den öffentlichen Grünflächen und den Flächen für den Gemeinbedarf sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) zu verwenden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

12 Zufahrten im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet ist je Grundstück nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von maximal 6,0 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange entgegenstehen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

13.1 Die mit „GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Fahrrecht umfasst auch die Befugnis, die Wege mit Fahrzeugen zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu befahren. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. Die mit „GFL-AN" bezeichneten Flächen umfassen zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Grundstückseigentümer. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

13.2 Die mit „GFL-R" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

13.3 Die mit „GFL-D" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für eine Dränageleitung zugunsten der Anlieger der nördlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

13.4 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

14 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

14.1 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Platzfläche" dienen der Anlage von Quartiersplätzen, die dem Aufenthalt dienen und die von der Allgemeinheit, von Fahrzeugen der Hansestadt Lübeck, der Ver- und Entsorgungsträger, von den Rettungsdiensten und dem ÖPNV genutzt werden dürfen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

14.2 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kommunaltrasse Nord" dient der Allgemeinheit als Rad- und Gehweg und darf von Fahrzeugen des ÖPNV, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsdienste befahren werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

14.3 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kommunaltrasse Süd" dient der Allgemeinheit als Rad- und Gehweg und darf von Fahrzeugen des ÖPNV und der Rettungsdienste befahren werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

15 Größe der Baugrundstücke

15.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausform Einzelhäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 400 m^2 bis maximal 600 m^2 zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

15.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausform Doppelhäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 250 m^2 bis maximal 450 m^2 zulässig. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

15.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausform Reihenhäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 150 m^2 bis maximal 350 m^2 zulässig. Die Breite der Baugrundstücke muss mindestens 5,5 m betragen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

15.4 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets in denen die Hausform Stadthäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 200 m^2 bis maximal 450 m^2 zulässig. Die Breite der Baugrundstücke muss mindestens 7,0 m betragen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)*

16. Pflanzpflichten auf den Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen sowie im Gewerbegebiet

16.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, ist je Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)", „(GWB*)" und „(BG)" sind je 300 m^2 Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

16.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) ist je 200 m^2 Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

16.3 Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Steinschüttungen (z.B. mit Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

16.4 Im Gewerbegebiet sind auf mindestens 1/3 des Vorgartenbereiches (Flächen zwischen der Straße Am Dreilingsberg und den straßenseitigen vorderen Baugrenzen) standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand untereinander von maximal 15,0 m zu setzen. Der festgesetzte Abstand kann um maximal 5,0 m abweichen, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen diese Abweichung zwingend erfordert. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

17. Pflanzpflichten in öffentlichen Verkehrsflächen

17.1 Im Straßenraum der Planstraße 1 sind mindestens 40 standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) in offenen mindestens 10 m^2 großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m^3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

17.2 In den Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg" und „Wohnweg+Bus" ist im Mittel alle 30 m mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) in offenen mindestens 10 m^2 großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

17.3 Auf den beiden Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Platzfläche" sind in der Platzfläche West mindestens 6 und in der Platzfläche Ost mindestens 9 standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) in offenen mindestens 10 m^2 großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

17.4 Bäume, die aus erschließungstechnischen Gründen nicht gemäß Ziffern 17.1 bis 17.3 in den Straßenverkehrsflächen gepflanzt werden können, sind ausnahmsweise ersatzweise in den unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu pflanzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

18. Pflanzpflichten und Pflanzbindungen in öffentlichen Grünflächen

18.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mind. 170 großkronige und mind. 130 mittel- und kleinkronige standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

18.2 Mind. 10 % der öffentlichen Grünflächen (ohne Wege) sind mit naturnahen Strauchpflanzungen (gemäß Pflanzliste (b) im Anhang) zu bepflanzen.
Mind. 50 % der öffentlichen Grünflächen (ohne Wege) sind mit krautreichen, standortgerechten und heimischen Saaten, vorzugsweise Regiosaaten, anzulegen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr frühestens am 01. Juli).
Die übrigen öffentlichen Grünflächen (ca. 40 %) können regelmäßiger gemäht werden (z.B. Spiel- und Aufenthaltsflächen). *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

18.3 Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Knickwälle mit standortgerechten und heimischen Knickgehölzen (gemäß Pflanzliste (b) im Anhang) zu bepflanzen. Bei Abgang von Gehölzen innerhalb dieser Flächen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

18.4 Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feldgehölze und Knicks dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen innerhalb dieser Flächen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

19. Lärmschutzmaßnahmen

19.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer), die in erster Baureihe zu der Planstraße 1 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche Ost" und „Platzfläche West" gelegen und straßenseitig zu diesen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, folgende Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La,res von 63 dB(A) zu erfüllen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	La,res – 30
Büroräume und ähnliches	La,res – 35
Mindestens einzuhalten sind R'w,ges von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume und ähnliches.	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

19.2 Für Außenwohnbereiche an den in Ziffer 19.1 benannten, in erster Baureihe zu der Planstraße 1 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche Ost" und „Platzfläche West" gelegenen, straßenzugewandten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln Lr am Tag von 59 dB(A) und mehr ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 59 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis der ausreichenden Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

19.3 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen Ziffern 19.1 und 19.2 abgewichen werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

19.4 Für die Ausführung der Fahrbahndecke des südlichen Abschnitts der „Kommunaltrasse Süd" ist auf einer Länge von mindestens 50 Metern, gemessen ab der Einmündung in die Straße „An der Bäk", eine Straßenoberfläche zu wählen, für die der Korrekturwert DSD,SDT,Fz(v) nach RLS-19 (Geschwindigkeit für Lkw ≤ 60 km/h) mindestens -1,8 dB beträgt. Dies können nach Tabelle 4a aus der RLS-19 Splittmastixasphalte SMA 5 und SMA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3 oder Asphaltbetone ≤ AC 11 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3 sein. Es kann auch eine dem Stand der Technik entsprechende schalltechnisch gleichwertige Fahrbahndecke gewählt werden, ein Nachweis der schalltechnischen Eignung kann im Rahmen der Planung und Umsetzung durch akustische Messungen oder Herstellerangaben belegt werden.
Für den restlichen Abschnitt der „Kommunaltrasse Süd" sowie für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg+Bus" und „Kommunaltrasse Nord" sind für die Ausführung der Fahrbahndecken Straßenoberflächen zu wählen, für die der Korrekturwert DStrO nach RLS-90 0 dB beträgt. Dies können nach Tabelle 4 aus der RLS-90 nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt sein. Es kann auch eine dem Stand der Technik entsprechende schalltechnisch gleichwertige Fahrbahndecke aus Pflastersteinen (lärmarmes Pflaster) gewählt werden, ein Nachweis der schalltechnischen Eignung kann im Rahmen der Planung und Umsetzung durch akustische Messungen oder Herstellerangaben belegt werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

19.5 Die Lärmschutzwände im Bereich der „Kommunaltrasse Süd" sind fahrbahnseitig hochabsorbierend nach Vorgabe aus den ZTV-Lsw 06 auszuführen. Der Abstand der Lärmschutzwände zur Fahrbahn der "Kommunaltrasse Süd" ist mit 0,5 m anzusetzen. Die Höhe der Lärmschutzwände ist mit mindestens 2,5 m, bezogen auf den nächstgelegenen Höhenpunkt der Fahrbahnoberkante, mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und fugendichtem Anschluss an den Boden auszuführen und beidseits durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Schalldämmung DLR der Schallschutzwand muss Gruppe B3 (> 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Einschalige, biegesteife (massive) Konstruktionen (z.B. Mauerwerk, Beton) mit einer flächenbezogenen Masse von 40 kg/m^2 erfüllen die Anforderung sicher. Für andere Konstruktionen ist ein Nachweis entsprechend ZTV-Lsw 06 zu erbringen. Es ist ein Einsatz hochabsorbierender Materialien (Reflexionsverlust DLa = 8 bis 11 dB, Gruppe A3 nach DIN EN 1793-1) notwendig. Ein Nachweis zur Eignung des gewählten Materials ist entsprechend den Anforderungen nach ZTV–Lsw 06 zu erbringen.
Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann die Höhe der Lärmschutzwände reduziert werden. Geringfügige Abweichungen von der Lage der Lärmschutzwände können zugelassen werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

20. Umgang mit Niederschlagswasser

20.1 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden) zurückzuhalten und für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung zu verwenden; überschüssiges Wasser kann ungedrosselt in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abgegeben werden. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

20.2 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Moorbekniederung, mit Einleitung in den Renaturierungsbereich Moorbek, anzulegen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

21. Ausgleichsmaßnahmen

21.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierungsbereich Moorbek) ist der Gewässerlauf zu renaturieren und es sind 3.500 m^2 auetypische Gehölzgruppen (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang), 4.300 m^2 naturnahe Strauchpflanzungen (gemäß Pflanzliste (b) im Anhang), 80 Baumpflanzungen (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang), 15.500 m^2 Extensivgrünland bzw. Hochstaudenfluren sowie 3.600 m^2 Feuchtgrünland bzw. Röhricht anzulegen. Die Unterhaltungspflege des Gewässers ist möglichst naturnah durchzuführen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

21.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierungsbereich Moorbek) sind 15 Fledermauskästen (5 Großraumhöhlen, 4 Großraumröhren und 6 Spaltenkästen) anzubringen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

21.3 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen am Nordrand des Plangebiets ist angrenzend an die Ackerflächen eine extensiv genutzte Wiese als Offenlandbiotop für die Wiesenschafstelze nzulegen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

22. Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung

22.1 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet und den Flächen für den Gemeinbedarf sowie für das Schmutzwasser-Pumpwerk sind rotes, beiges, graues oder braunes Sicht-/Verblendmauerwerk, Putz in Weiß oder gedeckten Farben sowie Holz zulässig. Ausnahmsweise können andere Fassadenmaterialien zugelassen werden, wenn diese einen Anteil von maximal 25 vom Hundert der Fassade einnehmen und die Farbvorgaben eingehalten werden. Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen. Blockhäuser sind als Hauptbaukörper nicht zulässig.
Garagenfassaden sind entsprechend der Fassade des Hauptgebäudes zu gestalten. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

22.2 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser/Stadthäuser) und bei Doppelhäusern sind für die Fassaden einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

22.3 Im Gewerbegebiet sind Fassadenflächen von Werk- und Lagerhallen ab einer Länge von 30 m dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, sofern keine Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen, die mindestens 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, erfolgt. Je 10 m Fassadenlänge sind mindestens 5 Kletterpflanzen folgender Arten und Sorten vorzusehen: Selbstklimmende Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata), in Sorten, Fünffingrige Jungfernrebe (Parthenocissus quinquefolia), in Sorten, Gemeiner Efeu (Hedera helix), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum) und andere Geißblattarten, -sorten, Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) und andere Clematisarten, -sorten. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

23. Stützmauern, Anschüttungen und Abgrabungen

23.1 Für zeichnerisch festgesetzte Stützmauern beträgt die maximal zulässige Abstützhöhe 1,0 m; ausnahmsweise sind anstelle der oder ergänzend zu den festgesetzten Stützmauern auch Anschüttungen zulässig.

23.2 Für sonstige Stützmauern beträgt die maximal zulässige Abstützhöhe 0,8 m.
Sollen zu öffentlichen Grünflächen sonstige Stützmauern errichtet werden, so müssen diese einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Zeichnerisch festgesetzte Stützmauern sowie an öffentliche Straßenverkehrsflächen und festgesetzte GFL-AN angrenzende sonstige Stützmauern und sonstige Stützmauern zwischen aneinandergrenzenden Baugrundstücken können grenzständig errichtet werden. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

23.3 Zusammenhängende Stützmauern sind in einheitlichem Erscheinungsbild (z.B. als Trockenmauern aus Naturstein, Friesenwällen, Betonstützwänden) zu errichten. Nicht zulässig sind Mauern aus Löffelsteinen und gemauerten Betonsteinen. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

23.4 Die festgesetzten Anschüttungen und Abgrabungen sind mit einer Neigung zwischen 1:10 und 1:2 anzulegen und landschaftsgerecht zu gestalten. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

24. Solaranlagen

Solaranlagen sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports oder an den Gebäudefassaden anzuordnen. Werden Solaranlagen an den Gebäudefassaden angeordnet, so sind sie in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung der Balkone anzuordnen. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

25. Einfriedungen

25.1 Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten sind die Wohnbaugrundstücke und die Gemeinbedarfsflächen, mit Ausnahme der Zufahrten, mit geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken einzufrieden (gemäß Pflanzliste (b) + (e) im Anhang). In Vorgärten sind auch Steinwälle mit Bepflanzung zulässig. Geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder) sind unzulässig.
Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Holz-, Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

25.2 Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation" und „Abwasserpumpwerk" sind allseitig mit Ausnahme der Zufahrt von einer geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 1,3 m einzufrieden. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen zulässig und grundstücksseitig anzuordnen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

25.3 Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen zwischen der Straße Am Dreilingsberg und der straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, ausnahmsweise können Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu maximal 4,0 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird (z.B. besondere Sicherheitsgründe). *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

26. Werbeanlagen im Gewerbegebiet

26.1 Im Gewerbegebiet sind Ausstellungsvitrinen nur bis zu einer Größe von maximal 4 m^2 und einer Höhe von maximal 3,0 m sowie Firmen- und Hinweisschilder nur bis zu einer Größe von 4 m^2 zulässig. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

26.2 Werbeanlagen dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von maximal 10,0 m, bei Gebäuden über 30,0 m Länge nur bis zu einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

26.3 Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

26.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Zulässig sind Werbeanlagen, die angestrahlt werden bzw. selbstleuchtend sind. *(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)*

II. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersetzen des Bebauungsplanes 32.56.00
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.56.00 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg – außer Kraft.

III. HINWEISE

A Städtebauliche Verträge
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und einem privaten Investor abgeschlossen, u.a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, die verpflichtende Erstwohnsitznahme, die Herstellung der Grünflächen und Spielplätze, die Erschließung, die Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken, die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen inklusive die Umsetzung der Renaturierungsmaßnahmen im Planfeststellungsbereich Moorbek.

B Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Normen) stehen 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.

C Bauantragsunterlagen
Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es ist das geplante Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

D Naturschutz
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung bzw. die Bauarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, beginnen. Alternativ kann auch während der Brutzeit mit den Arbeiten begonnen werden, wenn durch eine gutachterliche Untersuchung kurz vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass auf den betroffenen Flächen keine Bruten vorhanden sind. Sofern erforderlich, kann auf nachweislich brutfreien Flächen durch vorbeugende Vergrämungsmaßnahmen (Flatterbänder) verhindert werde, dass es vor Beginn der Arbeiten zu Brutansiedlungen kommt.

E Ausführungshinweise zur Dachbegrünung
Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Saatgutmischungen entsprechend der Pflanzlisten (f) und (g) empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen, mind. 25 g/m^2 Sedumsprossen auszubringen, um die Begrünung zu beschleunigen.

F Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen (auch bei im Vorfeld notwendigen Erschließungsmaßnahmen) ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie frühzeitig – mindestens vier Wochen vorher – über den Baubeginn zu informieren.
Im Bereich der Verdachtsflächen (siehe Karte in Kapitel 5.7 der Begründung) dürfen keinerlei Eingriffe ohne Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, durchgeführt werden. 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

G Kampfmittel
Im Plangebiet bestehen gemäß Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 13.02.2017) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg.

H Richtfunkstrecke
Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Höhe von ca. 15 m über dem natürlichen Geländeniveau. Bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13 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.

I Leerrohre für Telekommunikation
Zur Sicherung einer perspektivisch erforderlichen Glasfaserinfrastruktur wird angeregt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrohre für eine ggf. spätere Verlegung von Glasfaserkabeln vorzusehen.

ANLAGEN

Anlage 1: Pflanzlisten

Pflanzliste (a) Auwald

Artenauswahl Baumpflanzungen	
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Flatterulme	Ulmus laevis
Weiden (Nur an den Böschungen, am Gewässer zu starke Auswirkungen aufgrund von zu starkem Wuchsverhalten)	Salix alba u.a.
Apfeldorn	Crataegus lavallei
Pflanzgröße	
Mind. Sträucher, verpflanzt, 80-100 cm, o.B. oder Heister und Stammbüsche, 2xv, 100-150 cm, o.B.; zur Herstellung eines gestuften Aufbaus der Gehölze abwechslungsreich in Gruppen größerer und kleinerer Pflanzqualitäten angelegt.	

Pflanzliste (b) Naturnahe Strauchpflanzungen

Artenauswahl naturnahe Strauchpflanzungen:	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus racemosa
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Pflanzgrößen:	
Moorbek-Grünzug: Mind. Sträucher, verpflanzt, 80-100 cm, o.B. oder Heister und Stammbüsche, 2xv, 100-150 cm, o.B.; zur Herstellung eines gestuften Aufbaus der Gehölze abwechslungsreich in Gruppen größerer und kleinerer Pflanzqualitäten angelegt. Private Freiflächen: Mind. Sträucher, verpflanzt, 80-100 cm, o.B	

Pflanzliste (c) Bäume in Grünflächen und Privatgärten

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahnendorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavallei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Weiden	Salix alba u.a.
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.	

Pflanzliste (d) Bäume für Straßen, Plätze, Stellplatzanlagen und im Gewerbegebiet

Artenauswahl Straßenbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Linde	Tilia cordata
Klimaangepasste Baumarten (s. Hinweis)	
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

Hinweis: In der Pflanzenliste (d) wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Pflanzliste (e) Laubholzhecken

Artenauswahl geschnittene Hecken:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, 2xv.	

Pflanzliste (f) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
Arenaria serphyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Cerastium semidecandrum	Fünfmänniges Hornkraut
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Papaver argemone	Sandmohn
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Corynephorus canescens	Silbergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 50%, Gräseranteil: 50%, Ansaatstärke 1,5g/m^2 + 25g/m^2 Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (g) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 70%, Gräseranteil: 30%, Ansaatstärke 1,5g/m^2 + 25g/m^2 Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Anlage 2: Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011 (zu der textlichen Festsetzung 2.4)

Liste der zentrenrelevanten Sortimente
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Becher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf. Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Liste nichtzentrenrelevante Sortimente
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tieren, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.05.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 05.06.2018 erfolgt.

Lübeck, 18. Jan. 2024
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag 23.01.2024 – L. S. – Joanna Hagen, Bausenatorin
Im Auftrag 18.01.2024 – i.V. – Karsten Schröder, Bereichsleiter

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 25.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.07.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 07.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.07.2021 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/offentlichkeitsbeteiligung.html ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 08.05.2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 21. 12. 23
L. S. – Sprick & Wachsmuth Vermessung, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)

8. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Lübeck, 18.01.2024
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag – L. S. – i.V. – Karsten Schröder, Bereichsleiter

9. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

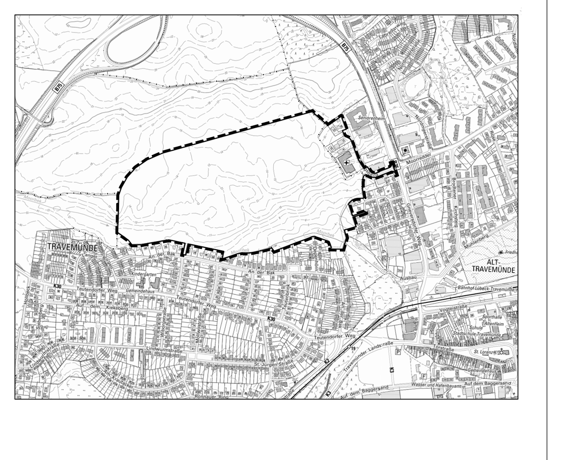
Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag 18.01.2024 – i.V. – Karsten Schröder, Bereichsleiter

11. Ausfertigung:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, 31.01.2024
Hansestadt Lübeck
L. S. – Jan Lindenau, Bürgermeister

12. 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 18.02.2024 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.02.2024 in Kraft getreten.

Lübeck, 19. Feb. 2024
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag – i.V. – Karsten Schröder, Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 30.03.2023 die Satzung über den Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 32 . 61 . 00
- NEUE TEUTENDORFER SIEDLUNG / AM DREILINGSBERG -