



TEXT TEIL B

**BEBAUUNGSPLAN 32.76.00 - RÖNNAUER WEG / MÖHLENBERG**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das sonstige Sondergebiet "Soziales und Kultur" gem. § 11 (2) BauNVO ist dazu bestimmt, jeweils funktionell zusammengehörige Nutzungen und Anlagen (Stätten der Bildung und Ausbildung), damit im Zusammenhang stehende Wohnnutzungen und deren zugehörige Folgeeinrichtungen aufzunehmen.

Zulässig sind im einzelnen:

**1.1.1 Im Bereich I**

Einrichtungen der Erwachsenenbildung, Akademie, Bibliothek, Archiv, Verwaltungseinrichtungen, Museum für Kulturgüter aller Art  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen  
§ 11 (2) BauNVO, § 1 (4) BauNVO.

**1.1.2 Im Bereich II**

Altenheim, Altenwohn- und Pflegeheim  
Restaurant, Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs  
Anlagen für kirchliche Zwecke (Kapelle, Kirche)  
Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier Altenwohnungen.

Der Anteil der Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf darf 49 % der Geschoßfläche nicht überschreiten. Die Größe der Wohnungen darf max. 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche erreichen und es sind höchstens 2 Wohn-/Schlafräume zulässig.  
§ 11 (2) BauNVO, § 1 (4) + (7) BauNVO, § 9 (1) Nr. 8 BBauG.

**1.1.3 Im Bereich III**

- Wohnungen in Gäste- und Apartmenthäusern und Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die in funktionalem Zusammenhang mit den Einrichtungen im Bereich I stehen und
- Wohnungen für einen nicht wechselnden Personenkreis. Der Anteil der Wohnungen für einen nicht wechselnden Personenkreis darf 49% der Geschoßfläche nicht überschreiten. Die Größe der Wohnungen darf max. 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche erreichen und es sind höchstens 2 Wohn-/Schlafräume zulässig.  
§ 11 (2) BauNVO, § 1 (4) + (7) BauNVO.

**1.1.4 Im Bereich IV**

Archive, Bibliotheken  
§ 11 (2) BauNVO, § 1 (4) BauNVO.

### **1.1.5 Im Bereich V**

Internat, Schule  
§ 11 (2) BauNVO, § 1 (4) BauNVO

### **1.1.6 Im Bereich VI**

Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, hier Altenwohnungen.

Die Wohnungen dürfen max. 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche erreichen und höchstens 2 Wohn-/Schlafräume aufweisen, ihre Ausstattung muß den Förderungsrichtlinien für Altenwohnungen entsprechen.

§ 11 (2) BauNVO, § 1 (4) BauNVO, § 9 (1) Nr. 8 BBauG.

- 1.2 In den WA-Gebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
§ 1 (6) BauNVO.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 2.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sich behinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

§ 9 (1) Nr. 10 und 25b BBauG.

- 2.2 Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

§ 21a (5) BauNVO.

## **3. Nebenanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen und Trennwände für Terrassen und Sitzecken bis zu einer Länge von 4,00 m und einer Höhe von 1,00 m über Terrain sowie Plastiken o.ä. (Kunst am Bau).

§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO.

## **4. Bauweise**

- 4.1 In den Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

§ 22 (4) BauNVO.

- 4.2 Im Bereich VI sind Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig, soweit es die Baugrenzen zulassen.

§ 22 (2) BauNVO.

## 5. Schallschutzmaßnahmen



Auf der Fläche des WA-Gebietes an der Ivendorfer Landstraße sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich, z.B.:  
der Schallschutzklasse 3  
Lärmschutzfenster/mit Zwangsbelüftung und/oder

Anordnung der Aufenthaltsräume an die der Ivendorfer Landstraße abgewandten Seite

- Terrassen, Freisitze und Balkone dürfen nicht der Ivendorfer Landstraße zugewandt sein.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn der Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet ist, wie z.B. verglaste Wintergärten.

~~Die Richtwerte der Vornorm DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind einzuhalten.~~

§ 9 (1) Nr. 24 BBauG.

- 5.2 Auf der Fläche des sonstigen Sondergebietes sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich.

- 5.2.1 In den Bereichen II und III sind Fenster mit Isolierverglasung vorzusehen, Ausnahmen sind zulässig, wenn der Schallschutz durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet ist, wie z.B. verglaste Wintergärten.

- 5.2.2 Im Bereich VI an der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Wallhecke mit 4,0 m Fußbreite anzulegen und dauernd zu unterhalten.  
§ 9 (1) Nr. 25 a + b BBauG.

## 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen

- 6.1 Straßen- und wegebegleitend sind im Abstand von ca. 8,0 m großkronige Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten  
§ 9 (1) Nr. 25a und b BBauG.

- 6.2 Auf den Parkflächen der Planstraße 563 sind für je 4 Parkplätze 1 großkroniger Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG.

- 6.3 Auf den Parkflächen des nach Norden abzweigenden Teiles der Planstraße 564 sind für je 5 Parkplätze 1 großkroniger Baum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

§ 9 (1) Nr. 25a und b BBauG.

- 6.4 Siehe oben\*



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtverwaltungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Schmidt



Dr. Stützer