

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 z.B. WA 1 Zuordnung der Wohngebiete zur Nutzungsschablone  
 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 TH + 6,0 m Traufhöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß  
 FH + 8,0 m Firsthöhe in Metern über Straßenniveau, als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o Offene Bauweise  
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 E Nur Einzelhäuser zulässig  
 Firstrichtung  
 Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:  
 G+R Geh- und Radweg

**GRÜNLÄCHEN**

Private Grünfläche

**MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern  
 Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:  
 L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)  
 Leitungsrecht (gem. textl. Festsetzungen)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz  
 Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

Vorhandene Gebäude  
 Vorhandene Flurstücksgrenze  
 In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Anschlussbebauungspläne  
 Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)  
 Flurstücksbezeichnung  
 geplante / vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf NN

**HINWEISE**

**Bleuchtungseinrichtungen**  
 Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 der Bundesartenschutzverordnung ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten mit künstlichen Lichtquellen anzulocken, zu fangen oder zu töten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Um die Anlock- und Lichtfangwirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Insekten sowie Störungen oder sonstige negative Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel zu minimieren, ist folgendes zu beachten:  
 • Die Anzahl der Lampen ist so weit wie möglich zu reduzieren;  
 • die einzelnen Lampen sind in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln;  
 • die Beleuchtungsintervalle sind so weit wie möglich zu verkürzen (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder);  
 • Lampen sind möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energiewärmeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte leistungsstarke Lampen;  
 • die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass die Lichtabgabe auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist (Abschirmung, Vermeidung von Kugelleuchten);  
 • die Leuchten dürfen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden (Verstärkung der Anlockwirkung);  
 • es dürfen nur spezielle insektenfreundliche Lampen verwendet werden: UV-armes, gelbes Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm; z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich; alternativ können UV- absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperffolien) verwendet werden;  
 • es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten);  
 • die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächestemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung).

**Waldabstand**  
 Innerhalb des gekennzeichneten 25 m tiefen Waldabstandstreifens ist gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG ist die Errichtung von Gebäuden verboten. Nicht durchgeführt werden dürfen ferner sonstige Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches mit Ausnahme von genehmigungs- und anzeigefreien Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung, mit Ausnahme von Gebäuden.

**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 Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

**Passive Schallschutzmaßnahmen**  
 Sofern Schlaf- und Kinderzimmer mit maximal 50 % Fensterflächenanteil inkl. eines Kippelementes mit einer Flächengröße von maximal 0,5 m² mit einer Spaltöffnungsbegrenzung kleiner 6 cm ausgestattet werden, ist kein gesondertes Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich. Sofern es sich bei den Neubauvorhaben um Passivhäuser mit zentraler Be- und Entlüftung handelt (Sicherstellung des notwendig hygienischen Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern nachts) und die Fenster nicht mehr bzw. nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden, ist kein gesondertes Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich.

**Bodeneingriffe**  
 Im Plangebiet sind archaische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesening 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

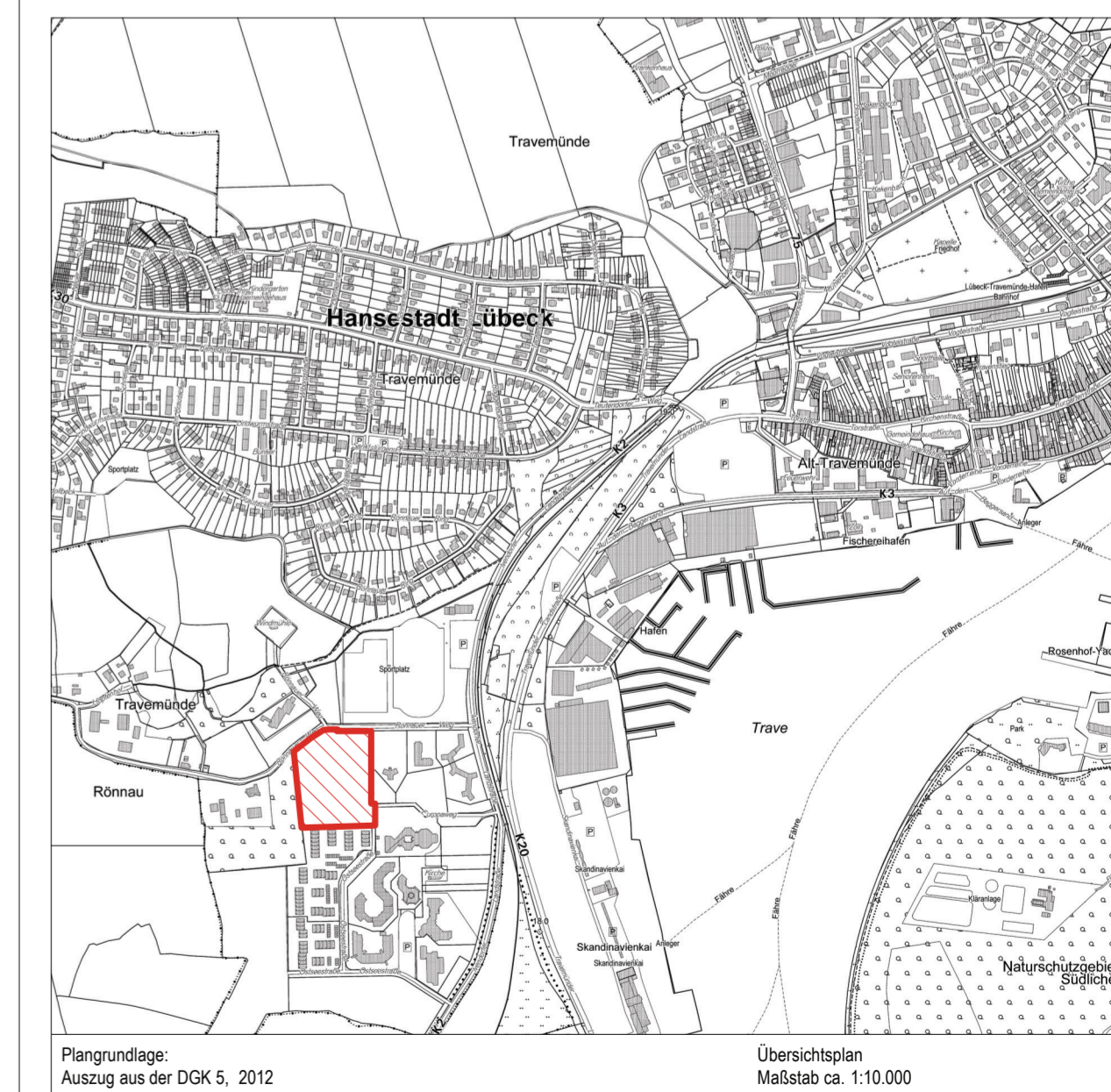
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 05.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 13.11.2012 erfolgt.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 21.06.2012 bis einschließlich 06.07.2012 durchgeführt worden.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 15.06.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Der Bauausschuss hat am 05.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2012 bis zum 21.12.2012 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.11.2012 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 16.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Der katasteramtliche Bestand am 14.08.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.03.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- Ausfertigung Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung
- 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 mithin am 18.09.2013 in Kraft getreten.  
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**, Der Bürgermeister, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtentwicklung

TEIL B - TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO (BauNVO) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
- Höhe baulicher Anlagen**  
 In den allgemeinen Wohngebieten beträgt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen die höchstzulässige Traufhöhe (TH) 6,00 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 8,00 m, jeweils bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in Fassadenmitte. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches. Bei Pultdachkonstruktionen gilt als Firsthöhe der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,00 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Terrassen ist im Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 bis zu einer GRZ von 0,4 und im Wohngebiet der Bezeichnung WA 2 bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
- Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ein Geräteschuppen, Gartenhaus oder eine vergleichbare Nebenanlage von nicht mehr als 8 m² zulässig. Innerhalb des Waldabstandstreifens ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- Die mit "GFL" bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Grundstücke zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m.**
- Die mit "L" bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**
- Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs-, Sport-, Hafen- und Gewerbelärm ist für alle Neu- und Umbauten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach der VDI Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" zu führen. Dabei ist für Schlafräume und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet nachts ein maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub> = 49 dB(A) und für Wohnräume tags ein maßgeblicher Außenlärmpegel L<sub>a</sub> = 54 dB(A) für die Dimensionierung zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich aus dem gemessenen oder berechneten Freifeld-Außenlärmpegel L<sub>a</sub> und einem Zuschlag von 3 dB(A). Ergänzend sind der Korrektursummand K mit 6 dB(A) und für den Nachtzeitraum teilgeöffnete Fenster zu berücksichtigen. Der Nachweis ist von Personen mit bauakustischen Fachkenntnissen und Erfahrung zu führen.**
- Von den Festsetzungen gemäß 6.1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung, unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgehensweise zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels, geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 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.).**
- Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.**
- Auf der privaten Grünfläche parallel zum Rönnauer Weg sind südlich an den Knick angrenzend extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Dazu werden die Flächen zwischen Knick und Gartenflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für Extensivgrünland angesät. Die Wiesen sind max. 2x/Jahr zu mähen bei Abtransport des Mähgutes (früheste Mahd: Mitte Juli des jeweiligen Jahres). Die Extensivnutzung erfolgt ohne Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die extensiven Wiesenflächen sind in den Übergangsbereichen zu den Garten- und Verkehrsflächen einzufrieden.**
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Parzellierungen durch Zäune etc. unzulässig. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig.**
- In den allgemeinen Wohngebieten ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Kann eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden, ist auch eine Versickerung auf dem Grundstück zulässig.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung**
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet der Bezeichnung WA 1 sind in einem Streifen von 5 m Breite standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste 1 im Anhang der Begründung). Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Sträucher sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.**
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und naturnah zu entwickeln.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6))
- Dächer**
- In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 2 sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.**
- In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Dacheindeckungen aus glasierten Dachziegeln unzulässig.**
- Außenwände**
- In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 2 sind für die Außenwände aneinander grenzender Doppelhäuser einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.**
- Firstrichtung**
- Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Bei gleichgeneigten Walmdächern kann ausnahmsweise von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 21.03.2013 die Satzung über den Bebauungsplan 32.76.02 - Rönnauer Weg - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 32. 76. 02 RÖNNAUER WEG



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