

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 32.76.02 – Rönnaauer Weg -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 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.

3.2 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)

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 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 Waldabstandsstreifens ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

5.1 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.

5.2 Die mit "L" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmers zu belasten. Die Trassenbreite beträgt 3,50 m.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

- 6.1 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 $L_a = 49$ dB(A) und für Wohnräume tags ein maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a = 54$ dB(A) für die Dimensionierung zugrunde zu legen. Dieser ergibt sich aus dem gemessenen oder berechneten Freifeld- Außengeräuschpegel L_0 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.
- 6.2 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)

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

- 7.1 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.).
- 7.2 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- 7.3 Auf der privaten Grünfläche parallel zum Rönnauser 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.
- 7.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Parzellierungen durch Zäune etc. unzulässig. Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.5 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.

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

- 8.1 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.
- 8.2 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)

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6))

- 1 Dächer
- 1.1 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.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten der Bezeichnung WA 1 und WA 2 sind Dacheindeckungen aus glasierten Dachziegeln unzulässig.
- 2 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.
- 3 Firstrichtung
Die festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Bei gleichgeneigten Walmdächern kann ausnahmsweise von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden.

Pflanzliste

Artenauswahl Strauchpflanzung am westlichen Waldrand:	
Sträucher:	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Wildapfel	Malus sylvestris
Hundsrose	Rosa canina
Schwarze und Rote Johannisbeere	Ribes nigrum /rubrum
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Pflanzqualitäten:	
mind. Sträucher, verpflanzt, 60-100 cm, o.B. Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m	

Hinweise

Beleuchtungseinrichtungen

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 energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke 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-Sperrfolien) verwendet werden;
- es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden (Vermeidung von Falleneffekten);
- die Beleuchtungskörper dürfen maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen (Verhinderung von Verbrennungen; Verringerung der Anlockwirkung)."

Bodeneingriffe

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

Waldabstand

Innerhalb des gekennzeichneten 25 m tiefen Waldabstandsstreifens ist gemäß § 24 Absatz 1 LWaldG 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 Kipp-elementes mit einer Flächengröße von maximal 0,5 m² und einer Spaltöffnungsbegrenzung kleiner 6 cm ausgestattet werden, ist kein gesonderter 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 gesonderter Nachweis gemäß den textlichen Festsetzungen 6.1 erforderlich.