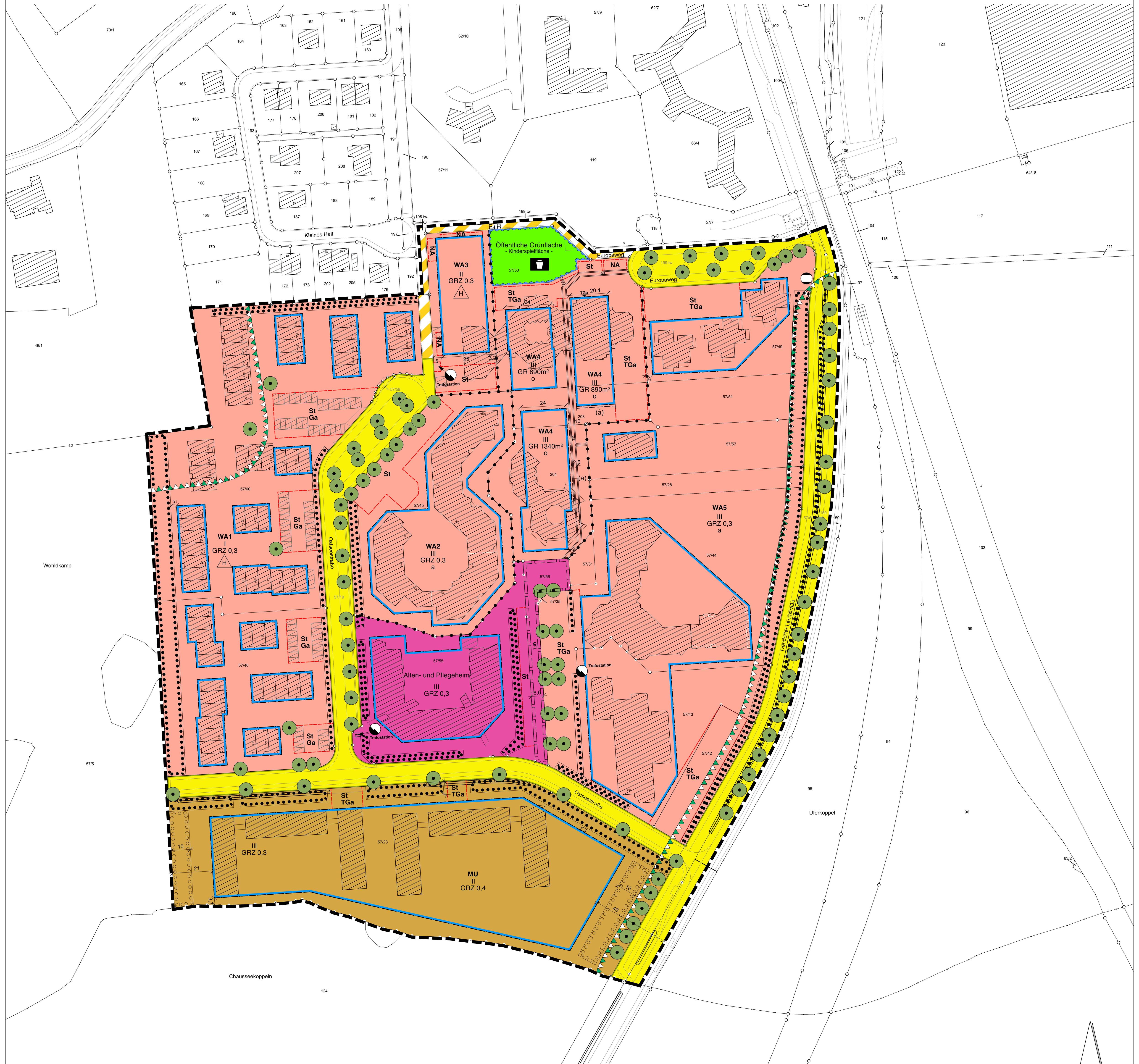
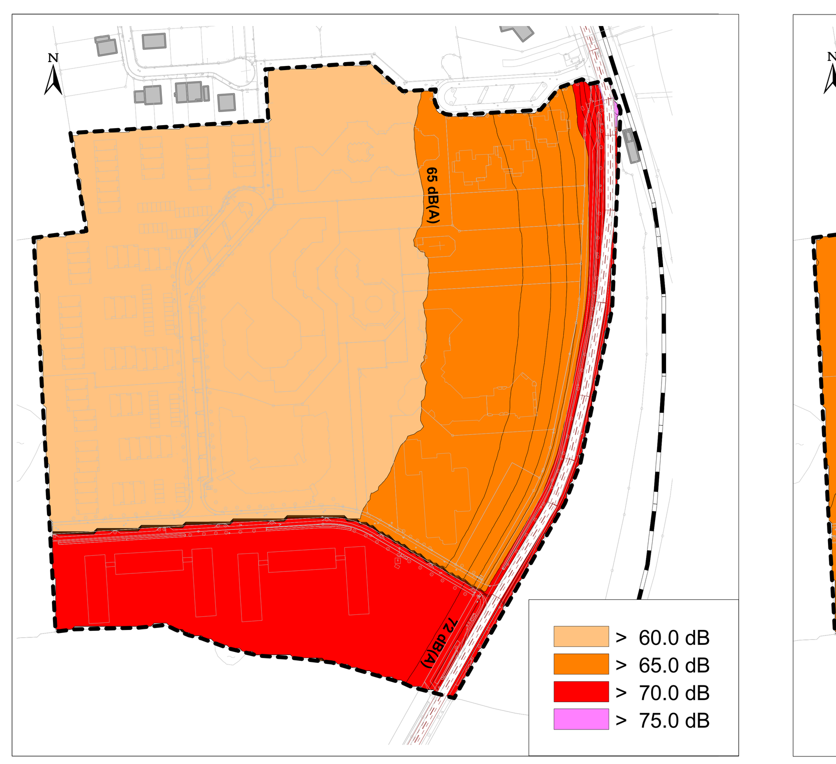
32.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



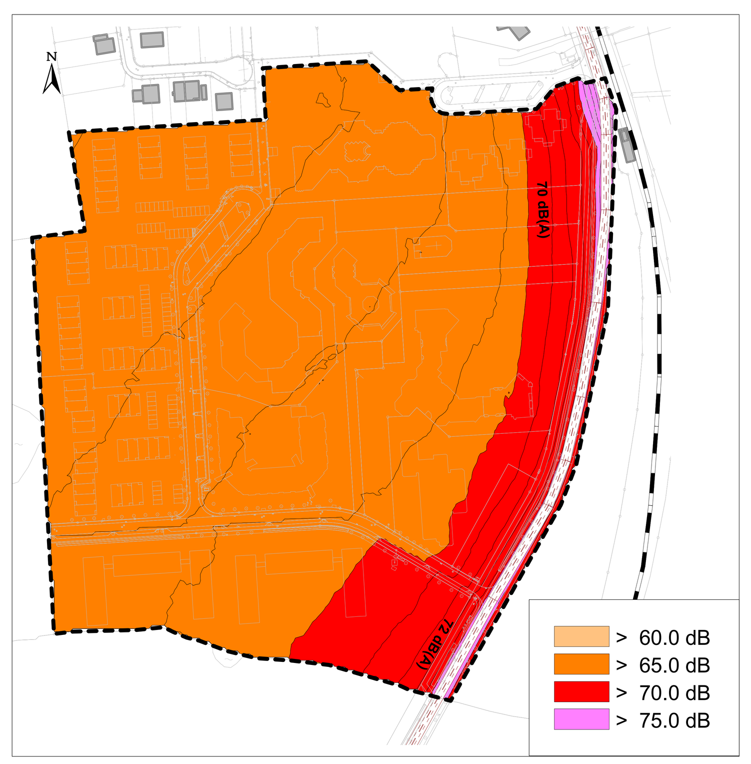
Datengrundlage ALKIS, 09.2023
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig-Holstein

0 10 30 50 m M. 1 : 1000

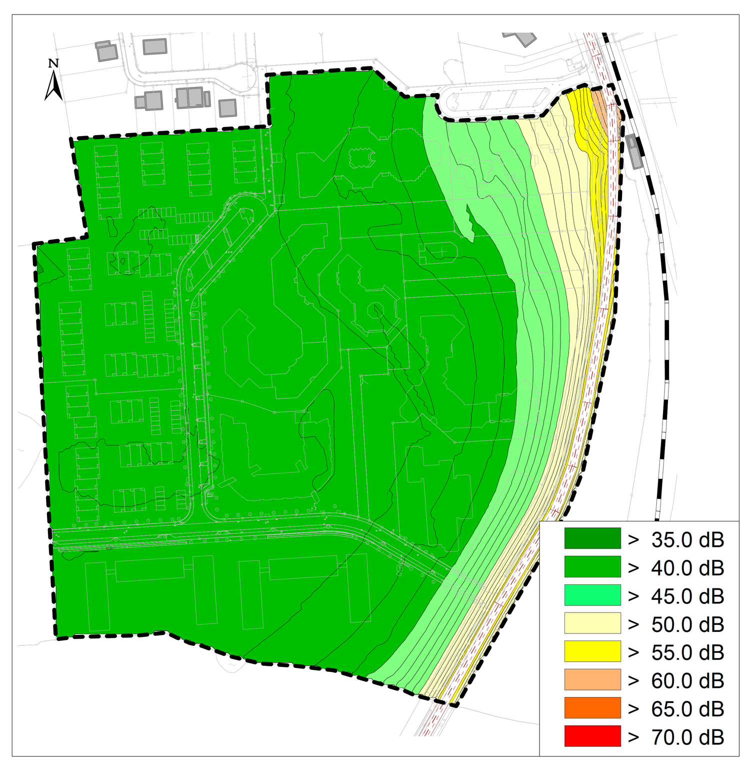
NEBENZEICHNUNG 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



NEBENZEICHNUNG 2
Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



NEBENZEICHNUNG 3
Beurteilungspegel aus Gesamtverkehrslärm, nachts



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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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
MU — Urbanes Gebiet
Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
z.B. GR 1.340 m² — Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
H — Nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
St — Fläche für Stellplätze und Zufahrten
Ga — Fläche für Garagen
TGa — Fläche für Tiefgaragen
NA — Fläche für Nebenanlagen

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
F + R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

Trafostation
Gasanlage

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabfusses
- Überflutungsfläche bei Starkregenereignissen -

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
z. B. (a) — Besondere Festsetzung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.4)
z. B. 30 m — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Waldschutzabstand gemäß § 24 LWaldG S.-H.

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
Vorhandene Nebengebäude
Flurstücksgrenzen
z.B. 57/50 — Flurstücksbezeichnung

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 1“, „WA 2“, „WA 3“ und „WA 4“ sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. In dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 5“ können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht.

1.4 Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.5 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.6 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig. Als Nebenwohnung gilt eine Wohnung, die insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt ist.
Satz 1 gilt nicht, wenn
a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,
b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Eigentümer:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 2 genutzt werden soll.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 – 20 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 20 % überschritten werden.

2.2 Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 3“ bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 4“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ und „WA 5“ sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch maximal 5,0 m breite überdachte Eingangsvorbauten überschritten werden.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern keine Entwässerungsbelange oder zu erhaltenden Bäume oder Gehölze hierdurch beeinträchtigt werden.

3.4 Im Teilgebiet WA 4 können für die mit (a) gekennzeichneten Außenwände von Gebäuden, deren bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen unmittelbar zu dem im WA 5 gelegenen Kirchengebäude ausgerichtet sind, ausnahmsweise geringere Abstandsflächentiefen bis zu einem Mindestmaß von 0,5 m zugelassen werden, sofern hierdurch eine Überschneidung der Abstandsflächen mit den Abstandsflächen des Kirchturms ausgeschlossen wird. Dabei können in den betreffenden Bereichen abweichend von § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO SH Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht gelassen werden.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 3“ und „WA 4“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Fahrradschuppen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.3 Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit „GL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.2 Die mit „GFL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5.3 Die Leitungsrechte umfassen auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.

5.4 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Wegerechte können zugelassen werden.

6 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

6.1 Die mit "GL" bezeichneten Flächen dienen gleichzeitig der Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) und sind zur temporären Nutzung als Notwasserweg als Rinne auszubilden und dauerhaft von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau, sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels hat gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, Schienenverkehrslärms, Gewerbelärms und Hafenlärms zu erfolgen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm sind dabei gemäß Nr. 4.4.5 der DIN 4109 (Januar 2018) zu berechnen.
Für den Hafenlärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tagesabschnitt aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 5 dB(A) für künftige Hafenentwicklungen zu berechnen.
Zum Schutz des Nachtschlafes ist der maßgebliche Außenlärmpegel aus Hafenlärm aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 5 dB(A) für künftige Hafenentwicklungen zu berechnen.
Die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel am Tage, die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel in der Nacht, wie er sich aufgrund der vorstehend genannten Berechnungsmethoden ergibt.
Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen aus Hafenlärm müssen die Fenster einen Spektrumanpassungswert von Ctr,50-3150 (minimal L ≥ -5 dB) nach DIN EN 717, Teil 1 erfüllen. Sofern andere Fenster verbaut werden, die einen geringeren Spektrumanpassungswert aufweisen, ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster um die Differenz zu erhöhen.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. der Baufreistellungsanzeigen ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) und zusätzlich für die Fenster der Spektrumanpassungswert von Ctr,50-3150 nach DIN EN 717, Teil 1 nachzuweisen.

7.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den von Überschreitung von Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts betroffenen Bereichen (vgl. Nebenzeichnung 3) bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

7.3 Werden Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in einem Abstand von weniger als 55 m zur Ivendorfer Landstraße, gemessen von der Straßenmitte, errichtet, so sind für diese bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wie z.B. (Teil-)Verglasungen, Wintergärten o.ä. erforderlich. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von einem Jahr gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Baumarten zu wählen und der Standort ist zu optimieren (Substrat, Belüftung). Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und – sofern sie sich innerhalb einer Stellplatzanlage befinden – gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

8.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Laubholzhecken (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) dauerhaft einzugrünen. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Darüber hinaus sind die Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) i n einer mindestens 12 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster zwischen den Stellplätzen oder in einem mindestens 2 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.3 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen, die aus Festsetzung 8.2 resultieren, sind nicht auf die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen anzurechnen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.4 Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zugängen, mit einer Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) einzufrieden. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem sind im Bereich der öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz – mindestens acht standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

8.5 Die im urbanen Gebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah mit einer flächigen Gehölzpflanzung zu begrünen (Artenauswahl und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste (b) für Knicks und Feldhecken). Abgängige Gehölze sind innerhalb von einem Jahr nachzupflanzen.

8.6 Der auf den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Knicks und Feldhecken sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind innerhalb von einem Jahr nachzupflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (a) für Bäume und Pflanzliste (b) für Knicks und Feldhecken im Anhang).

8.7 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder ähnliches) sind unzulässig. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallsammelanlagen.

8.8 Die Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 10 m beträgt, sind mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste (e) im Abstand von 2 m zu bepflanzen. Pro Pflanze ist ein Wurzelraum von mindestens 1 m³ mit einer Fläche von mindestens 0,5 m² und einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

9 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

9.1 Im Plangebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Dachneigung bis einschließlich 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (gemäß Pflanzliste (d) „Dachbegrünung“) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegeflächen sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, die regelhaft durch ein Müllfahrzeug befahren werden müssen.

9.4 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen und Wegen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Substratdicke auf 1,0 m zu erhöhen.

9.5 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.6 Im Plangebiet sind je abzureißendem Gebäude drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten (s. Hinweis F).

9.7 Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 2.200 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

9.8 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden, Baumrigolen) zurückzuhalten und für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung zu verwenden; überschüssiges Wasser kann gedrosselt in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abgegeben werden. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LBO)

10 Gebäudegestaltung und Dachneigung

10.1 Dächer von Gebäuden sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen. Im Teilgebiet WA 3, für das eine Bebauung mit Hausgruppen vorgeschrieben ist, können die Dächer ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45 % ausgeführt werden, die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt in diesem Fall.

10.2 Dächer der Nebenanlagen sind jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.2 zu begrünen.

10.3 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die Dachflächen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie zu allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden abgerückt werden.

10.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dachflächen und an Gebäudefassaden zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Gebäudefassaden sind in der Flucht der Befensterung oder als Verkleidung von Balkonen anzuordnen.

10.5 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind rotes, beiges oder graues Sicht-/Verblendmauerwerk sowie Putz in Weiß oder gedeckten Farben zulässig. Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

11 Einfriedungen

11.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Geh- und Fahrrechten sind nur in Form von Laubholzhecken zulässig. Sie sind aus standortgerechten Laubholzhecken gemäß Pflanzliste (c) „Laubholzhecken“ mit einer Höhe von mindestens 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen oder Wegerechten aufweisen. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzlich zu den Heckeneinfriedungen dürfen Einfriedungen in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m nur auf der grundstückzugewandten Seite angeordnet werden.

12 Werbeanlagen

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

12.2 Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

13 Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

13.1 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet bemessen sich die erforderlichen Kfz-Stellplätze nach folgenden Richtwerten:
– 1,0 Stellplätze je Wohneinheit für Eigentumswohnungen,
– 0,8 Stellplätze je Wohneinheit für freifinanzierte Mietwohnungen,
– 0,6 Stellplätze je Wohneinheit für geförderte Wohnungen.

13.2 Im Teilgebiet WA 4 und im urbanen Gebiet 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

Die Fahrradstellplätze sind an verschließbaren und gut zu erreichenden Orten (z. B. über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und mit Schieberinne) unterzubringen.
Weitere 10 Prozent der erforderlichen Fahrradstellplätze sind möglichst in der Nähe der Hauseingänge öffentlich zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Für Besucher:innen-Fahrradstellplätze können offene Fahrradanlehnbügel verwendet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.67.00 – Rönnauer Weg / Möhlenberg – sowie des Bebauungsplans 32.67.01 – Rönnauer Weg / Möhlenberg (1. Änderung) – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Einsichtnahme in Vorschriften
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Kampfmittel
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.

C Waldabstand
Innerhalb des gekennzeichneten 30 m tiefen Waldabstands ist gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG die Errichtung von Gebäuden verboten, hierzu zählen auch die unter § 61 LBO aufgeführten genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude.

D Bodenverunreinigungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmalen wird verwiesen.

F Natur- und Artenschutz
Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).
Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze mit Quartierspotenzial für Fledermäuse und der Abbruch von Gebäuden mit Quartierspotenzial für Fledermäuse nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28/29. Februar zulässig bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.
Bei Abbruch von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

G Städtebauliche Verträge
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und einer privaten Vorhabenträgerin geschlossen, u.a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, Baufristen, Abgabe der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielfläche), die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und die Umsetzung des Energiekonzeptes.

H Bauantragsunterlagen
Für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen, Nebenanlagen und Baum- und Strauchpflanzungen mit der Darstellung der Vermessung von den angrenzenden, öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 10 m ab der Grundstücksgrenze.

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.

J Grundstücksentwässerung
Das für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen maximalen Zufluss von 740,91 l/s bemessen. In das Rückhaltebecken fließt auch Regenwasser aus dem Baugebiet Kleines Haff zu. Entsprechend sind für die Teilgebiete des Plangebiets folgende Drosselabflussmengen zu berücksichtigen:

Teilgebiet	max. Drosselabflussspende in l/s
WA 1	68,45
WA 2 / Fläche für den Gemeinbedarf	67,31
WA 3	19,74
WA 4	46,34
WA 5	87,03
MU	71,89
Öffentliche Verkehrsflächen (ungedrosselt*)	224,2
Summe	**584,96**

*Der Abfluss der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht gedrosselt, hier jedoch tabellarisch mit aufgeführt, um den Gesamtabfluss abzubilden.

Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

ANLAGEN
Pflanzlisten

Pflanzliste (a) „Bäume“

Artenauswahl	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S.a. „Edulis“, S. intermedia
Linde	Tilia cordata
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Baumhasel	Corylus colurna
Klimaangepasste Baumarten (s. Hinweis)	
Pflanzgrößen:	
Hochstamm, mind. Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	
Hinweis: In der Pflanzenliste wird 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 zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.	

Pflanzliste (b) „Knicks und Feldhecken“

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Hundsrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum opulus
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Sträucher oder Heister mind. 60/100 cm (Pflanzabstand 1m x 1m)	
Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. Stammumfang 16/18 cm	

Pflanzliste (c) „Laubholzhecken“

Artenauswahl:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. 100/125 c,. 2xv.	

Pflanzliste (d) „Extensive Dachbegrünung“

Artenauswahl:	
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Kräuteranteil: 75%, Gräseranteil: 25%, Ansaatstärke 1,5g/m2 + 25g/m2	
Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (e) „Fassadenbegrünung“

Artenauswahl:	
Selbstklimmende Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata
Fünffingrige Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Gemeiner Efeu	Hedera helix
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

VERFAHRENSVERMERKE

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

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom .... bis zum .... durchgeführt worden. Zusätzlich wurde am .... eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

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

4. Der Bauausschuss hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes 00.00.00 - .... - 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 .... bis zum .... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

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

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag — Im Auftrag

L. S. — Joanna Hagen, Senatorin — Karsten Schröder, Bereichsleiter

7. Der katasteramtliche Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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

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

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Im Auftrag

L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

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

Lübeck, den

L. S. — Jan Lindenau, Der Bürgermeister

11. 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 .... ortsüblich bekanntgemacht 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 ebenfall hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .... in Kraft getreten.

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

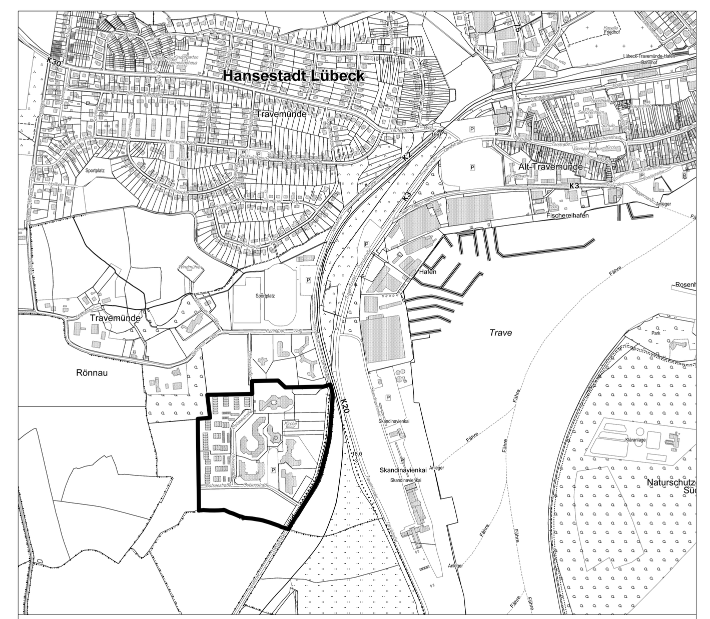
Im Auftrag

L. S. — Karsten Schröder, Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom .... die Satzung über den Bebauungsplan 32.77.00 – Europaweg /Ostseestraße –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 32.77.00

- Europaweg /Ostseestraße -



Plangrundlage:
Auszug aus der DGK 5, 2012

Übersichtsplan
Maßstab ca. 1:10.000

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Stand: 05.11.2024

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung