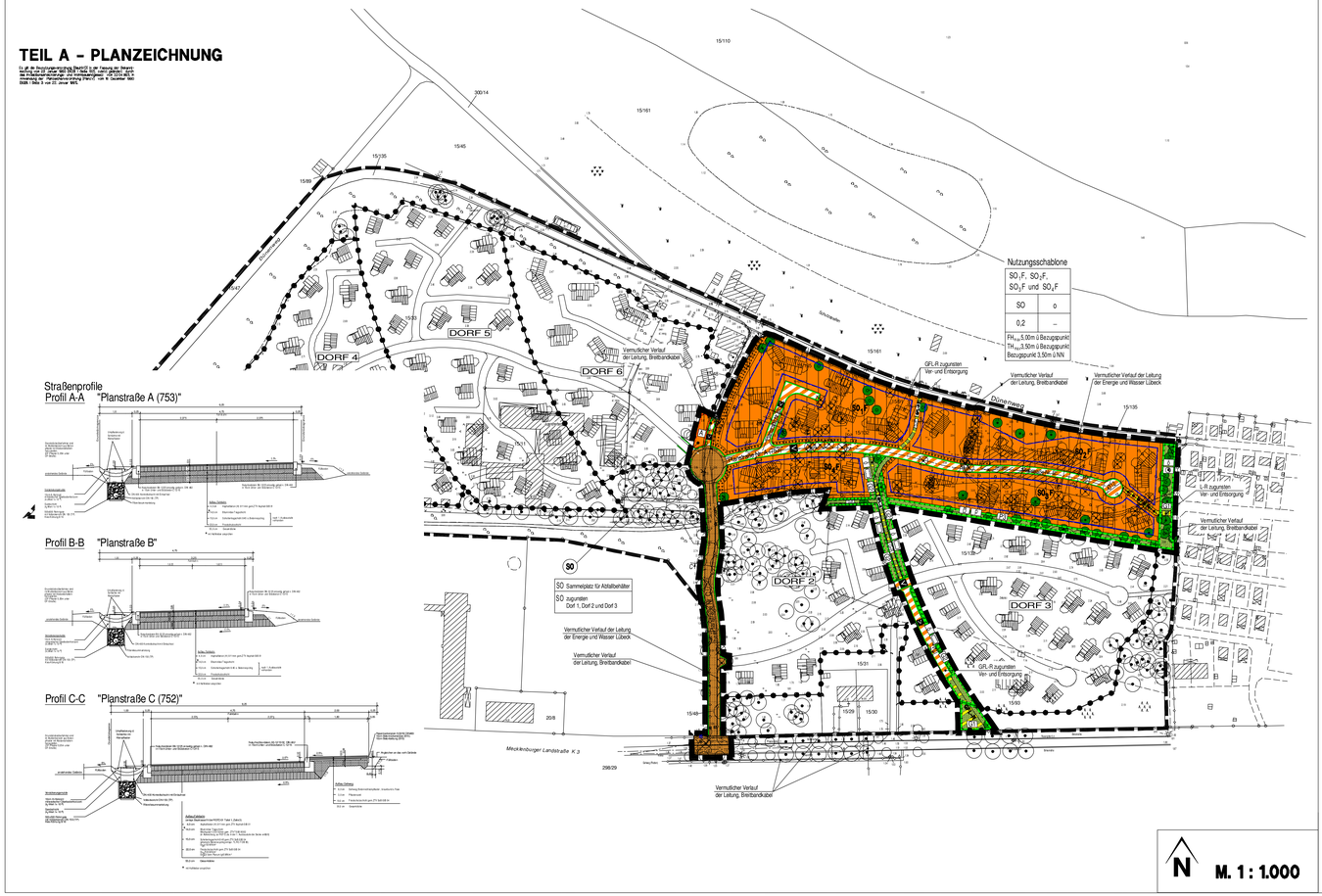
33.04.00 GEWERBLICHE FERIENHAUSANLAGE PRIWALL

TEIL A – PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18 Dezember 1990 (BGBl. I Bdg S. 058) zuletzt am 22. Juni 2021.



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB- § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO 1 F — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB,§ 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl, GRZ

FH max 3,00m — Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

TH max 3,50m — Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO)

o — Offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch, vermutlicher Verlauf der Leitung

Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

p — private Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

— freiwachsende Hecke

— lichte Kiefernbestände

— spezieller Artenschutz

GFL — Geh- und Radweg auf Grünfläche anderer Zweckbestimmung/ Grünfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, § 9 Abs.6 BauGB)

G1 — Maßnahme gem. Teil B, Ziffer 8.1.1

G2 — Maßnahme gem. Teil B, Ziffer 8.1.2

P3 — Maßnahme gem. Teil B, Ziffer 8.3.3

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB,§ 9 Abs.6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

A — Stellplatz

Sammelplatz für Abfallbehälter (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)

Geh- und Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung (L-R) Leitungsrechte zugunsten (§ 9 Abs.1 Nr.21, § 9 Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Kennzeichnung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Rodung von Bäumen

Planzeichen ohne Normcharakter

15/91 — Flurstücksnummern

— Flurstücksgrenzen

2,87 — Höhenangaben über NN

— vorhandener Zaun

— vorhandene Gebäude

— Sichtdreieck

15 — Bemaßung in Meter

SO₁ — ltl. Nr. für Gebietsbezeichnung

— geplante Gebäude

— künftig wegfallende Gebäude

— Umgrenzung und Bezeichnung der Dörfer nach Ist-Nr.

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Städtebaulichen Sanierungsbereiches "Historische Altstadt" und angrenzende Flächen für die Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall

— vorhandene und nicht zur Erhaltung oder Rodung festgesetzte Einzelbäume

Hinweis

Die Maßnahmen gemäß Text - Teil B Ziffer 8.2.1 (A1 gem. GOP), Ziffer 8.3.1 (P1 gem. GOP) und Ziffer 8.3.2 (P2 gem. GOP) werden gesondert im Teil A gekennzeichnet, da im Text - Teil B diese Maßnahmen hinreichend definiert sind.

TEIL B – TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Die Baugebiete werden als Ferienhausgebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO i.V. mit § 12 Abs. 3 BauGB)

2.1 Innerhalb der Ferienhausgebiete sind die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheidenden Gebäude zulässig: Mars 66 S, Mars 77 S, Mars 92 SW, Jupiter 91 SW, Jupiter 109 SW, Venus 135 SWG, Venus 155 Wellness, Neptun 192 Poolhaus, Neptun 214 Pool-Wellnesshaus.

2.2 Ausnahmsweise dürfen andere Typen für Ferienhäuser errichtet werden, sofern die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als Obergrenze eingehalten werden.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen.

3.2 Als Bezugshöhe (Bezugspunkt) wird unter Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes die Höhe von 3,50 m über NN für Dorf 1 festgelegt.

3.3 Traufhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens und dem Ausgleichspunkt der Dachaußenhauptflächen.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des Gebietes sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. In Pflanzbeetsflächen und Grünflächen ist die Errichtung von offenen Stellplätzen unzulässig.

5. KONTEBMULUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 SICHTFLÄCHEN

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Bäuschwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m. Die Grundstücke zufahren sind ebenso Sichtflächen freizuhalten.

6. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden zugunsten der Belange der Ver- und Entsorgung Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt.

8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

1.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG LICHTE KIEFERNBESTÄNDE
(G1 gemäß GOP)

Die Flächen werden als naturnahe Waldkiefernbestände auf Sandböden entwickelt. Die Bestände mit Altkiefern sind durch Gruppenpflanzungen mit Waldkiefer (Pinus sylvestris) zu verjüngen. Eine selektive Ausichtung ist zulässig. Es sind mindestens 3 x verpflanzte Gehölze mit Ballen zu verwenden. Gruppen mit standortgerechten Straucharten der Artenliste können gepflanzt werden, sowiet es aus Sichtsicherungsgründen erforderlich ist. Die Gruppen sind mit Rand- und Gehölzen frei zu halten. Eine naturnahe Pflege mit dem Entwicklungsziel eines lichten, artenreichen Bestandes ist zulässig.

1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG FREIWÄCHSENDE HECKENPFLANZUNGEN (G2 gemäß GOP)

Innerhalb dieser Flächen sind zweireihig, gepflanzte, frei wachsende Hecken mit bodenständigen Sträuchern der Artenliste anzupflanzen. Reihenabstände und Pflanzabstände in der Reihe sind mindestens 1,00 m und bei Sanddorn und gefüllten Sträuchern von mindestens 1,50 m vorzusehen. Straucharten der Artenliste sind zu verwenden.

2. GESTALTUNG DER FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

2.1 DÖNENARTIGE GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE (A1 gemäß GOP)

Nicht bebaute und unversiegelte Flächen der privaten Grundstücke sind mit humusund nährstoffarmen Sanden zu überdecken und anzusäen oder zu bepflanzen. Die maximale Höhe von Verwallungen entlang der Grundstücksgrenzen darf maximal 1,20 m über Geländeoberkante der Gebäude betragen.

3. GESTALTUNGDER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

3.1 ANPFLANZUNGEN ZUR STRASSE / GLIEDERUNGEN DER EINZELNEN BAUABSCHNITTE
(P1 gemäß GOP)

Einfriedungen an der Nordseite von Straßen sind als ein- oder als zweireihige frei wachsende Hecken auszubilden. Es sind Sträucher unterschiedlicher Wuchshöhen der Artenliste zu verwenden. Als Pflegemaßnahmen ist ein hiebsweiser Schnitt zulässig.

3.2 LOCKERE UND NIEDRIGE HECKENPFLANZUNGEN ENTLANG DER ÖBRIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
(P2 gemäß GOP)

Die nicht gesondert mit Anpflanzgebieten belegten Grundstücksgrenzen und die Begrenzungen der PKW-Stellplätze sind mit niedrigen Hecken einzufassen. Maximal 100 % der Grenzlinien zwischen den Grundstücken und den PKW-Stellplätzen dürfen durch Zäune, Stäbe und an den Stellplätzen mit mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind niedrige Sträucher der Artenliste zu verwenden.

3.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG „SPEZIELLER ARTENSCHUTZ"
(P3 gemäß GOP)

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spezieller Artenschutz" dient der Sicherung der im Gebiet bekannten Hornfäuse der Waldohreule. Alle Altkiefern in diesem Bereich sind zu erhalten. Zur Ergänzung des Bestands sind Waldkiefern und optional Sträucher entsprechend der Festsetzungen für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lichte Kiefernbestände" zu verwenden.

4. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Im Plan festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5. BAUMPFLANZUNGEN AUF GRUNDSTÜCKEN

5.1 ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige Waldkiefern (Pinus sylvestris) mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm und hochstämmige Stieleichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemäß Festsetzung im Plan zu pflanzen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, die Standorte sind innerhalb der einzelnen Grundstücke variabel.

6. ARTENLISTE

Hochstämmige Baumpflanzungen, Standorte und Art nach Plan

ca. 75% Waldkiefer (Pinus sylvestris)
ca. 15% Stieleiche (Quercus robur)
ca. 10% Spitzahorn (Acer platanoides)

Gehölzarten für Heckenpflanzungen

Großkräucher und Sträucher für ein- und zweireihige Heckenpflanzungen sowie Gruppenpflanzungen (Grünflächen G1 und G2 sowie P3, Hecken auf privaten Grundstücken P1)

50% Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
20% Besenginster (Cytisus scoparius)
10% Faulbaum (Frangula alnus)
10% Hundsrose (Canina-Gebüsch)
5% Ligustar (Ligustrum vulgare)
5% Eberesche (Sorbus aucuparia)

Niedrige Sträucher für lockere Grenzpflanzungen (P2)

50% Sand-Kriechweide (Salix repens ssp.argentea)
30% Bibenstrauch (Rosa pimpinellifolia)
20% Kugelweide (Salix purpurea „Nana")

7. SELBSTBEGRÜNUNG UND PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN

Um eine Selbstgrünung der Flächen mit standortgerechten Magerrasengesellschaften zu ermöglichen, werden Ansaaten auf den privaten Gartenflächen ausgeschlossen. Düngung und nachträglicher Oberbodenauftrag in den privaten Gärten sind ebenfalls nicht zulässig. Die Flächen können nach dem 15. August jeden Jahres gemäht werden.

8. MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH IM SINNE DES § 1a Abs. 3 BauGB

Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leberräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten. Auf der Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz zum Umweltbericht (GOP 2005) wird verwiesen. Die nachgenannte Durchführung der Artenschutzmaßnahmen wird durch ein baubegleitende Bio-Monitoring gewährleistet.

8.1 UMSIEDLUNG VON TROCKNRASEN

Die Trockenrasen auf den Bob- und Campingplätzen sind inselartig als Inkubation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Umsiedlung erfolgt je nach Planzeraut durch Saatgut-, Heumulch oder Sodengewinnung.

8.2 AUFHÄNGEN VON FLEDERMAUSKÄSTEN

Es sind mindestens 30 Fledermauskästen in den Altholzbeständen im Baugebiet und in den umgebenden Waldbeständen der näheren Umgebung anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

8.3 INSEKTENFREUNDLICHE GESTALTUNG DER BELEUCHTUNG

Die öffentliche Beleuchtung im Baugebiet ist nach den Vorgaben des Anhangs der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen" (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000) zu gestalten und zu installieren.

9. EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND ERSTAUFFORSTUNGSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Zum Ausgleich der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.04.00, Teil bereich I, der Hansestadt Lübeck verursachten Eingriffe werden 4.875 m² Ackerfläche auf dem Flurstück 8/535 der Flur 3 in der Gemarkung Strekelitz als Magergrünland entwickelt. Der geplante Maßnahmenstandort liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Lübeck unmittelbar sich zwischen Waldflächen im Süden und Wohnbauflächen im Norden. Der Standort weist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als B-voyeurvorbeufläche beschrieben.
Auf der gegebenen Ausgleichsfläche ist die schrebzuäuche Nutzung einzustellen. Die Fläche ist anschließend mit geeignetem Saatgut für Magerstandorte anzusäen. Die Anlage von Heckenstrukturen und/oder Wildhecken ist nicht zulässig. Die Fläche ist mindestens 2 x im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist frühestens Mitte/ m Juni zu pflegen bzw. extensiv zu nutzen. Mindestens sind für die 1. Mähd ab 5.7. und für die 2. Mähd ab 15.9 vorzusehen. Alternativ ist auch eine Nutzung als extensiv-Weideland zulässig. Die Düngung der Flächen mit chemischen und biologische n Mitteln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Bodenbearbeitung sind unzulässig.

9.2 ERSTAUFFORSTUNGSFLÄCHE IN ZUSAMMENHANG MIT DER RODUNG

Für Windwurfwundungen im Teilbereich I des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nes wird auf dem Flurstück 8/555 der Gemarkung Strekelitz, Flur 3, eine Erstauf-forstung von ca. 1,7 ha durchgeführt. Die Maßnahme gilt für die Vorhabenbezogenen Bebauungsplänne Teilbereich I und Teilbereich II.

Schlagflur
Kiefernbestand
Kiefernbestand
Kiefernbestand