

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
TEIL B - TEXT**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 33.04.00  
Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich I – Dorf 1**

**Fassung vom März 2006**

**Satzungsbeschluss**

**I. 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 68 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 Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

### **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 Pflanzgebotsflächen und Grünflächen ist die Errichtung von offenen Stellplätzen unzulässig.

### **5. VON BEBAUUNG 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 Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m. Bei Grundstückszufahrten 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.

## **II. 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 Auslichtung ist zulässig. Es sind mindestens 3 x verpflanzte Gehölze mit Ballen zu verwenden.

Gruppen mit standortgerechten Straucharten der Artenliste können gepflanzt werden, soweit es aus Sichtschutzgründen erforderlich ist. Mindestens 40% der Flächen sind von Gehölzen frei zu halten.

Eine naturnahe Pflege mit dem Entwicklungsziel eines lichten, waldartigen Bestands ist zulässig.

#### **1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG FREIWACHSENDE HECKENPFLANZUNGEN (G2 gemäß GOP)**

Innerhalb dieser Flächen sind zweireihig gepflanzte, frei wachsende Hecken mit bodenständigen Straucharten der Artenliste anzupflanzen. Reihenabstände und Pflanzabstände in der Reihe sind mindestens 1,00 m und bei Sanddorn und größeren 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 DÜNENARTIGE GESTALTUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE (A1 gemäß GOP)**

Nicht bebaute und unversiegelte Flächen der privaten Grundstücke sind mit humus- und nährstoffarmen Sanden aus Bauaushub anzudecken und frei auszumodellieren. Die maximale Höhe von Verwallungen entlang der Grundstücksgrenzen darf maximal 1,00 m über Geländeanschluss der Gebäude betragen.

### **3. GESTALTUNG DER 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 heckenartiger Schnitt zulässig.

### **3.2 LOCKERE UND NIEDRIGE HECKENPFLANZUNGEN ENTLANG DER ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN (P2 gemäß GOP)**

Die nicht gesondert mit Anpflanzgeboten belegten Grundstücksgrenzen und die Begrenzungen der PKW-Stellplätze sind mit niedrigen Hecken einzufassen. Maximal 100 % der Grenzlinien zwischen den Grundstücken und bis zu 100 % der Grenzlinien zur Straße und an den Stellplätzen sind 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 Horstbäume der Waldohreule. Alle Altkiefern in diesem Bereich sind zu erhalten. Zur Ergänzung des Bestands sind Waldkiefern und optional Sträucher entsprechend den 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**

Großsträucher 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% Purpurweide (*Salix purpurea*)
- 10% Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 5% Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- 5% Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Niedrige Sträucher für lockere Grenzplantungen (P2)

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

## **7. SELBSTBEGRÜNUNG UND PFLEGE DER GRÜNFLÄCHEN**

Um eine Selbstgrünung der Flächen mit standorttypischen 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 Lebensräume von seltenen und geschützten Pflanzen- und Tierarten. Auf den Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz zum Umweltbericht (GGV 2005) wird verwiesen. Die fachgerechte Durchführung der Artenschutzmaßnahmen wird durch ein baubegleitende Bio-Monitoring gewährleistet.

### **8.1 UMSIEDLUNG VON TROCKENRASEN**

Die Trockenrasen auf den Bolz- und Campingplätzen sind inselartig als Initialvegetation auf die neuen Trockenstandorte im Baugebiet umzusiedeln. Die Umsiedlung erfolgt je nach Pflanzenart 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)

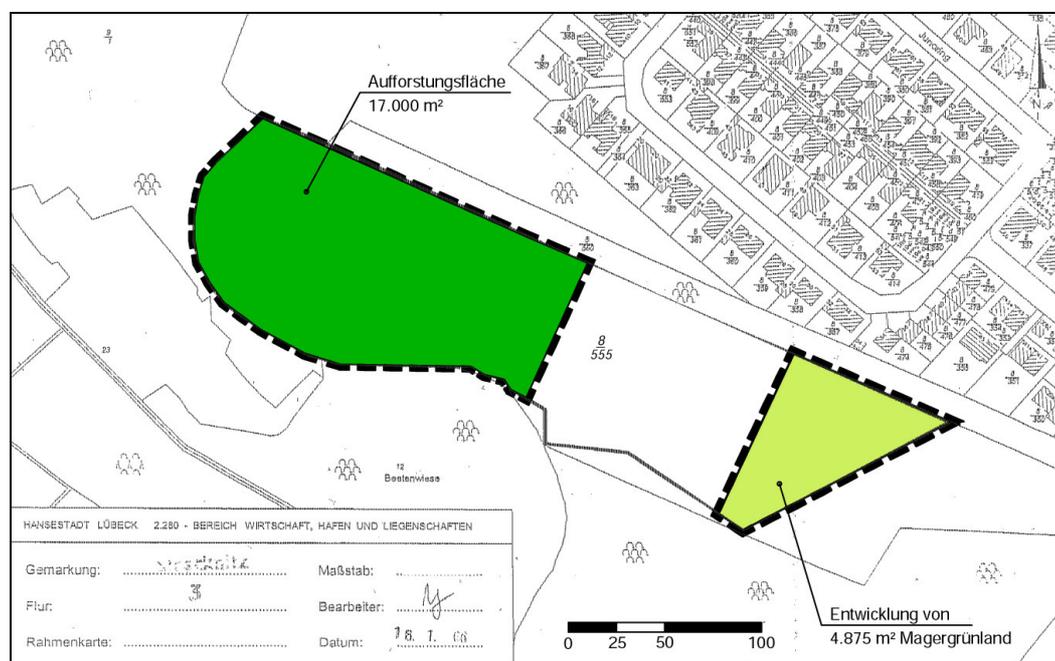
### 9.1 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Zum Ausgleich der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.04.00, Teilbereich I, der Hansestadt Lübeck verbundenen Eingriffe werden 4.875 m<sup>2</sup> Ackerfläche auf dem Flurstück 8/555 der Flur 3 in der Gemarkung Strecknitz als Magergrünland entwickelt. Der geplante Maßnahmenstandort liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Lübeck und befindet sich zwischen Waldflächen im Süden und Wohnbauflächen im Norden. Der Standort wird im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als Biotopverbundfläche beschrieben.

Auf der geplanten Ausgleichsfläche ist die ackerbauliche Nutzung einzustellen. Die Fläche ist anschließend mit geeignetem Saatgut für Magerstandorte anzusäen. Die Anlage von Heckenstrukturen und/oder Waldrandstrukturen entlang der Bearbeitungsgrenzen ist zulässig. Das Magergrünland ist durch eine zweischürige Mahd im Jahr zu pflegen bzw. extensiv zu nutzen. Mahdtermine sind für die 1. Mahd ab 1.7. und für die 2. Mahd ab 15.9 vorzusehen. Alternativ ist auch eine Nutzung als extensives Weideland zulässig. Die Düngung der Flächen mit chemischen und biologischen Mitteln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Bodenbearbeitung sind unzulässig.

### 9.2 ERSTAUFFORSTUNGSFLÄCHE IM ZUSAMMENHANG MIT DER RODUNG

Für Waldumwandlungen im Teilbereich I des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf dem Flurstück 8/555 der Gemarkung Strecknitz, Flur 3, eine Erstaufforstung von ca. 1,7 ha durchgeführt. Die Maßnahme gilt für die Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Teilbereich I und Teilbereich II.



### **III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBauO S-H**

1. Für die Hartdacheindeckung dürfen nur Dachsteine in den Farben klassisch rot, ziegelrot, granit, verwendet werden.  
Dachneigungen dürfen 20 bis 25° betragen.
2. Für die Gestaltung der Außenwände und Dachflächen ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien unzulässig. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in Holz auszuführen.
3. Je Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze herzurichten. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze auf den Grundstücken und in der Sammelanlage sind wasserdurchlässige Belege, zum Beispiel Rasenpflaster, zu verwenden.
4. Einfriedungen der Ferienhausgrundstücke zu Straßen und zu benachbarten Grundstücken sind nur als lebende Hecken, als heimische standortgerechte Gehölze, zulässig.
5. Wege sind innerhalb der Grünflächen mit einer wassergebundene Decke herzustellen.
6. Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.
7. Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb des Gebietes auf Privatgrundstücken unzulässig. Sie sind nur auf der gesondert gekennzeichneten Sammelstellplatzanlage für Abfallbehälter zulässig.

### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

#### **1. BAUAUSHUB UND BODENMATERIAL**

Der humusarme Oberboden aus dem Bauaushub kann verwendet werden. Humoses Bodenmaterial, das zum Beispiel bei der Baumrodung anfällt, ist abzufahren.

#### **2. GELÄNDEAUFHÖHUNGEN ODER ABGRABUNGEN**

Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume unzulässig.

#### **3. SCHUTZ VON BÄUMEN, PFLANZENBESTÄNDEN UND VEGETATIONSFLÄCHEN BEI BAUMAßNAHMEN**

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und - für öffentlichen Verkehrsflächen - die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) ist zu beachten.

#### **4. INDIVIDUELLE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken wird in den privaten Kaufverträgen geregelt. Die Käufer verpflichten sich, die Anlage langfristig in dem vertraglich definierten Zustand zu erhalten und sind nicht berechtigt, Änderungen an den Gebäuden oder Freianlagen vorzunehmen.

#### **5. HOCHWASSERSCHUTZ**

Um den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, ist die Höhenlage von 3,50 m über NN für die dem Wohnen dienenden Räume abzusichern.

Lübeck, im März 2006  
Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen  
In Zusammenarbeit mit der  
Hansestadt Lübeck  
Bereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung (5.610.2)