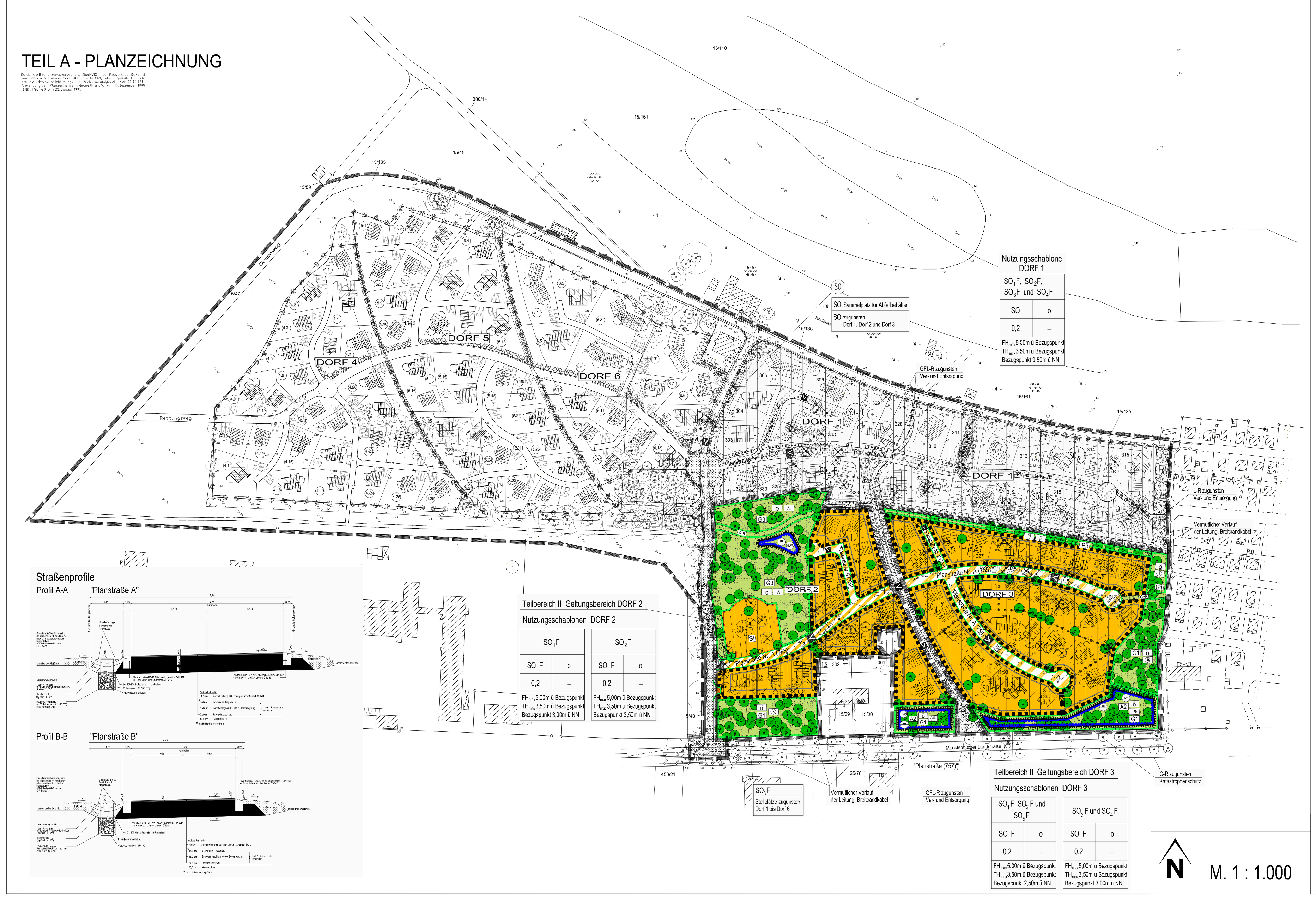
# 33.04.00 GEWERBLICHE FERIENHAUSANLAGE PRIWALL

## TEIL A - PLANZEICHNUNG




M. 1 : 1.000

## 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 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 |
| $FH_{max}$ = 5,00m | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt |
| $TH_{max}$ = 3,50m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt |

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 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 |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich gemäß §42 der StVO |
| G+R | Geh- und Radweg |

### Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | Grünflächen |
| Ö | öffentliche Grünfläche |
| | parkartiger Baumbestand |
| | lichte Kiefernbestände |
| | spezieller Artenschutz |
| G+R | Geh- und Radweg auf Grünfläche anderer Zweckbestimmung/ Grünfläche Zweckbestimmung Geh- und Radweg |

### Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | unterridisch, vermutlicher Verlauf der Leitung |

### Flächen für den Hochwasserschutz
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

| | |
|---|---|
| HWS | Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz |

### Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)

| | |
|---|---|
| | Flächen für Aufschüttungen |

### 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 II.1.1 |
| G3 | Maßnahme gem. Teil B, Ziffer II.1.2 |
| A2 | Maßnahme gem. Teil B, Ziffer II.2.2 |
| P3 | Maßnahme gem. Teil B, Ziffer II.3.3 |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB) |
| | Anpflanzung von Bäumen |
| | Erhaltung von Bäumen |

### Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| St | Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22 BauGB) |
| | Mit Gehrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauG) |
| | Umgrenzug der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauG) |
| | Grenze des räumliche Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33.04.00 Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich II - Dorf 2 und Dorf 3. (§ 9 Abs.7 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO) |
| | Rodung von Bäumen |

### Planzeichen ohne Normcharakter

| | |
|---|---|
| 327 | Flurstücksnummer |
| | Flurstücksgrenze |
| .2.87 | Höhenangaben über NN |
| | vorhandener Zaun |
| Nr.68a | künftig wegfallende Gebäude |
| | Sichtdreieck |
| 10 | Bemaßung in Meter |
| | geplante Gebäude |
| SO 1 | lfd. Nr. für Gebietsbezeichnung |
| | Umgrenzung und Bezeichnung der Dörfer nach lfd. Nr. |
| | Grenze des räumliche Geltungsbereiches des Städtebaulichen Konzeptes für Vorhaben- und Erschließungsplan und angrenzende Flächen für die Gewerbliche Ferienhausanlage auf dem Priwall |
| A | Kennzeichnung des Sammelplatzes für Abfallbehälter außerhalb des Plangebietes |

### Hinweis
Die Maßnahmen gemäß Text - Teil B Ziffer II.2.1 (A1 gem. GOP), Ziffer II.3.1 (P1 gem. GOP) und Ziffer II.3.2 (P2 gem. GOP) werden gesondert im Teil A gekennzeichnet, da im Text - Teil B diese Maßnahmen hinreichend definiert sind.

## TEIL B - TEXT

### 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. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 1 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) werden unter Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes die Höhen zwischen 2,50 m über NN und 3,00 m über NN gemäß Festsetzung der Nutzungsschablonen 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)

4.1 Innerhalb des Gebietes sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

4.2 In Pflanzgebotsflächen und Grünflächen ist die Errichtung von offenen Stellplätzen unzulässig.

4.3 Für offene Stellplätze, die senkrecht zu den Erschließungsstraßen errichtet werden, sind folgende Abstände der Stellplätze zum befestigten Fahrbahnrand der Straße einzuhalten:
- Stellplätze an 6,25 m breit festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind jeweils in einem Abstand von mindestens 1,25 m vom befestigten Fahrbahnrand zu errichten und müssen eine Mindestbreite von 2,5 m und eine Mindestlänge von 5,00 m aufweisen.
- Stellplätze an 4,75 m breit festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind jeweils in einem Abstand von mindestens 1,75 m vom befestigten Fahrbahnrand zu errichten und müssen eine Mindestbreite von 3,00 m und eine Mindesttiefe von 6,00 m aufweisen.

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 FÜR AUFSCHÜTTUNGEN INNERHALB DER GRÜNFLÄCHEN G 1 UND G 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen G 1 und G 3 sind von den dort vorgesehenen Aufschüttungen jeweils mindestens 150 m² mit einer Höhe von mindestens 3,50 m über NN herzustellen.

7. FLÄCHEN MIT GEHRECHTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden zugunsten des Katastrophenschutzes Flächen mit Gehrechten festgesetzt.

### 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. Im Bereich des geplanten Sichtschutzwalls an der Mecklenburger Landstraße sind die vorhandenen Kiefern zu entfernen. Der Wall ist mit Gruppen von Waldkiefern zu bepflanzen. 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. Zur Mecklenburger Landstraße ist ein maximal 1,00 m hoher, flexibler, den Gelände-konturen folgender Zaun aus gespaltenen Hölzern zulässig.

1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG PARKARTIGER BAUMBESTAND
(G3 gemäß GOP)

Innerhalb der Fläche sind vorhandene Baumgruppen zu erhalten. Abgängige Altgehölze, vorhandene Junggehölzbestand sowie Strauchunterwuchs sind gezielt auszulichten, um parkähnlichen Bestand zu entwickeln. Bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche unzulässig. Pflegemaßnahmen sind zulässig; die Fläche ist von Gebüschaufwuchs frei zu halten.

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 im Gelände frei auszumodellieren. Die maximale Höhe von Verwallungen entlang der Grundstücksgrenzen darf maximal 1,00 m über Geländeanschluss der Gebäude betragen.

2.2 DÜNENARTIGE VERWALLUNG ZUR MECKLENBURGER LANDSTRASSE
(A 2 gemäß GOP)

Der Wall ist in wechselnden Höhen von 1,30 bis 1,70 m über dem Gelände der Ferienhausanlage mit Böschungen, die nicht steiler sind als 1:2, auszumodellieren. Für die Andeckung sind in einer Dicke von 20 cm nährstoffarme S ande zu verwenden. Die Bepflanzung erfolgt gemäß Festsetzung für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lichte Kiefernbestände.

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.

3.4 VERSICKERUNGSGEBOT
(in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral und oberflächennah z. B. über Mulden-Rigolen-Systeme in den Untergrund zu versickern.

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.

5.2 ANPFLANZUNGEN AN DER STELLPLATZANLAGE

Die Stellplatzanlage ist mit hochstämmigen Stieleichen (Quercus robur) und Spitz-Ahorn (Acer platanoides) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemäß Plan zu begrünen.

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 Grenzpflanzungen (P2)

50% Sand-Kriechweide (Salix repens ssp.argentea)
30% Bibernellrose (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

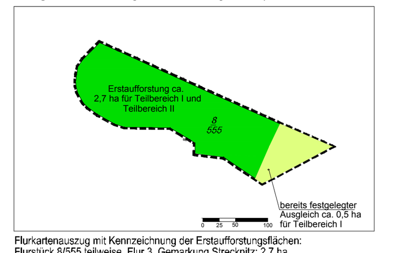
Es sind mindestens 30 Fledermauskästen in den Altholzbeständen im Baugebiet und in den umgebenden Waldbeständen der näheren Umgebung anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

8.3 INSEKTENFREUNDLICHE GESTALTUNG DER BELEUCHTUNG

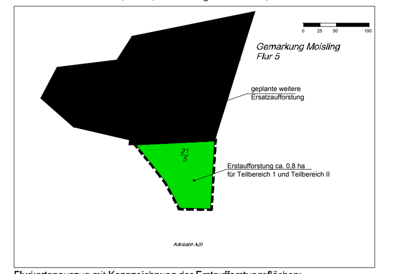
Die öffentliche Beleuchtung im Baugebiet ist nach den Vorgaben des Anhangs der "Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen" (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000) zu gestalten und zu installieren.

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

Für Waldumwandlungen im Teilbereich II des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden anteilig auf einer Gesamtfläche von 3,5 ha Ersatzaufforstungen durch die H ansestadt Lübeck, Bereich Stadtwald (Stadtforstamt Lübeck), erbracht. Die Flächen für Ersatzaufforstungen befinden sich auf dem Flurstück 8/555 teilweise, Flur 3, Gemarkung Strecknitz 2,7 ha und auf dem Flurstück 21/5 teilweise, Flur 5, Gemarkung Moisling 0,8 ha. Die Ersatzaufforstung ist mit entsprechend standortgerechten Waldbaumarten, an den Rändern auch mit Waldstraucharten nach waldbaulichen Grundsätzen zu erstellen. Bis zu 30 % der Gesamtaufforstungsfläche kann der Sukzession überlassen bleiben, zählt jedoch zum Wald und ist auch entsprechend zu behandeln. Vor den Aufforstungsmaßnahmen ist eine Standortkartierung der aufzuforstenden Flächen vorzunehmen und aufgrund der Ergebnisse die Pflanzenwahl vorzunehmen. Die entsprechenden Aufforstungsflächen und eventuellen Sukzessionsflächen sind durch geeignete Mittel gegen Wildverbiss zu schützen. (Siehe beigefügte Flurkartenauszüge mit Kennzeichnung der Erstaufforstungsflächen.)




Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Erstaufforstungsflächen:
Flurstück 8/555 teilweise, Flur 3, Gemarkung Strecknitz: 2,7 ha




Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Erstaufforstungsflächen:
Flurstück 21/5 teilweise, Flur 5, Gemarkung Moisling: 0,8 ha

### 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 der Dachflächen ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien unzulässig. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in Holz auszuführen.

3. Je Grundstück sind 1 - 2 Stellplätze herzurichten. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze auf den Grundstücken und in der Sammelstellplatzanlage sind wasserdurchlässige Beläge, 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 wassergebundenen Decke herzustellen.

6. Werbeanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Ausnahmsweise sind zulässig:
- Eine unbeleuchtete Werbeanlage bis maximal 0,60 m² Größe am Anmeldegebäude
- Ein unbeleuchtetes, freistehendes Hinweisschild für das Anmeldegebäude bis maximal 1,50 m² Größe

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 Räume abzusichern, die dem Wohnen dienen. Diese Forderung ist in den Dörfern 2 und 3 nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung, dass die Hochwasserhöhe von 3,50 m über NN als Jahrtausendhochwasser zu betrachten ist, wird festgelegt, dass mindestens 2,50 m über NN als Bezugshöhe für Räume, die dem Wohnen dienen, einzuhalten sind. Ausnahmegenehmigungen erfolgen unter Berücksichtigung der organisatorischen Klärung der Flucht- bzw. Rettungssituation im extremen Hochwasserfall. Für Gebiete der Dörfer 2 und 3 werden innerhalb der Grünflächen G 1 und G 3 Flächen mit einer Höhenlage von 3,50 m über NN hergestellt, um den Anforderungen an den Hochwasserschutz gerecht zu werden. Die Flächen der für den Hochwasserschutz auszubildenden Aufschüttungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) werden gleichzeitig als Flächen umgrenzt, die dem Hochwasserschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) dienen. Da die Aufschüttungen für die Baugebiete notwendig sind, um den Hochwasserschutz zu sichern, werden alle Baugebiete als Flächen umgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erforderlich sind.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 19.12.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 27.12.2005 erfolgt.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist vom 24.10.2005 bis einschließlich 04.11.2005 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.09.2005 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.01.2006 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert worden.

5. Der Bauausschuss hat am 24.04.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie ein Grünordnungsplan, biologische Erhebungen, Gutachten für Bodensondierungen, Verkehrsgutachten und Vorprüfungen zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitate) haben in der Zeit vom 10.05.2006 bis zum 12.06.2006 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.05.2005 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden. Außerdem ist in der amtlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Lübeck, 14.12.2006
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag — Im Auftrag
L. S.
gez. BODEN — Franz-Peter Boden, Bausenator
gez. SCHNABEL — Herbert Schnabel

7. Der katasteramtliche Bestand am 28.07.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, 30.10.2006
L. S.
gez. KUMMER
Öffentl. best. Vermessungsingenieur, Kummer

8. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB am 28.09.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Bürgerschaft hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Lübeck, 14.12.2006
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag
L. S.
gez. SCHNABEL
Herbert Schnabel

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

Lübeck, 20.12.2006
L. S.
gez. SAXE
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen gem. § 215 (2) BauGB sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche gem. § 44 BauGB hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 10.01.2007 in Kraft getreten.

Lübeck, 11.01.2007
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag
L. S.
gez. SCHNABEL
Herbert Schnabel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 12 BauGB und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.09.2006 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.04.00, Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich II - Dorf 2 und Dorf 3, bestehend aus der Planzeichnug (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 33.04.00 DER HANSESTADT LÜBECK

# GEWERBLICHE FERIENHAUSANLAGE PRIWALL TEILBEREICH II - DORF 2 UND DORF 3

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung