

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 33.04.00
Gewerbliche Ferienhausanlage Priwall, Teilbereich III – Dörfer 4 bis 6**

Oktober 2007

Beschlussvorlage Satzung

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) für die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens werden Höhen von 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. Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens des Gebäudes.

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. Einhausungen für Abfallbehälter sind auf der Sammelstellplatzanlage für Abfallbehälter zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Schmutzwäscheleger) auf der Sammelstellplatzanlage für Abfallbehälter zulässig.
- 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 Sichtflächen freizuhalten.

6. FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMABNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für Räume, die dem Wohnen dienen ist als besondere bauliche Vorkehrung die Höhenlage von 3,50 m über NN zu sichern, um den Anforderungen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen.

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf Flächen, die innerhalb des Plangebietes als Flächen für Aufschüttungen umgrenzt sind, dürfen Aufschüttungen von maximal 3,25 m über NN hergestellt werden. Der Kronentraufbereich von zur Erhaltung festgesetzten Gehölzen ist vor Aufschüttungen wirksam zu schützen.

Unabhängig davon sind die unter II.2.1 festgesetzten Verwallungen entlang der Grundstücksgrenzen darüber hinaus bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Geländeanschluss der Gebäude zulässig.

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 PARKANLAGE-WALDARTIGER GEHÖLZBESTAND (G4 gemäß GOP)

Innerhalb der Fläche ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Das vorhandene Schifffahrtszeichen ist zu sichern und die freie Sicht auf das Schifffahrtszeichen von See ist zu gewährleisten.

1.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG SPIELPLATZ

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist der vorhandene Spielplatz zu erhalten.

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.

3. GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

3.1 ANPFLANZUNGEN ZUR STRASSE / GLIEDERUNGEN DER EINZELNEN BAUABSCHNITTE (DÖRFER) / ABGRENZUNG AUßENLIEGENDER GRUNDSTÜCKE (P1 gemäß GOP)

Einfriedungen an der Nordseite von Straßen, zwischen einzelnen Bauabschnitten oder Dörfern sowie an außenliegenden Grundstücken 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 VERSICKERUNGSGEBOT (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 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

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

4.2 Der festgesetzte Einzelbaum mit der Zweckbestimmung „P3 - Spezieller Artenschutz“ dient der Sicherung der im Gebiet bekannten Horstbäume der Waldohreule gemäß Grünordnungsplan. Die Altkiefer ist dauerhaft zu erhalten. Zur Ergänzung des Bestands bzw. bei Abgang sind Waldkiefern und optional Sträucher zu verwenden.

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, hochstämmige Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm und hochstämmige Spitzahornbäume 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. 85% Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)
- ca. 5% Stieleiche (*Quercus robur*)
- ca. 10% Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Gehölzarten für Heckenpflanzungen

Großsträucher und Sträucher für ein- und zweireihige Heckenpflanzungen sowie Gruppenpflanzungen (Grünflächen G4 sowie P3, Hecken auf privaten Grundstücken P1)

- 40% Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*)
- 20% Besenginster (*Cytisus scoparius*)
- 10% Purpurweide (*Salix purpurea*)
- 15% Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 10% Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- 5% Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Niedrige Sträucher für lockere Grenzpflanzungen (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

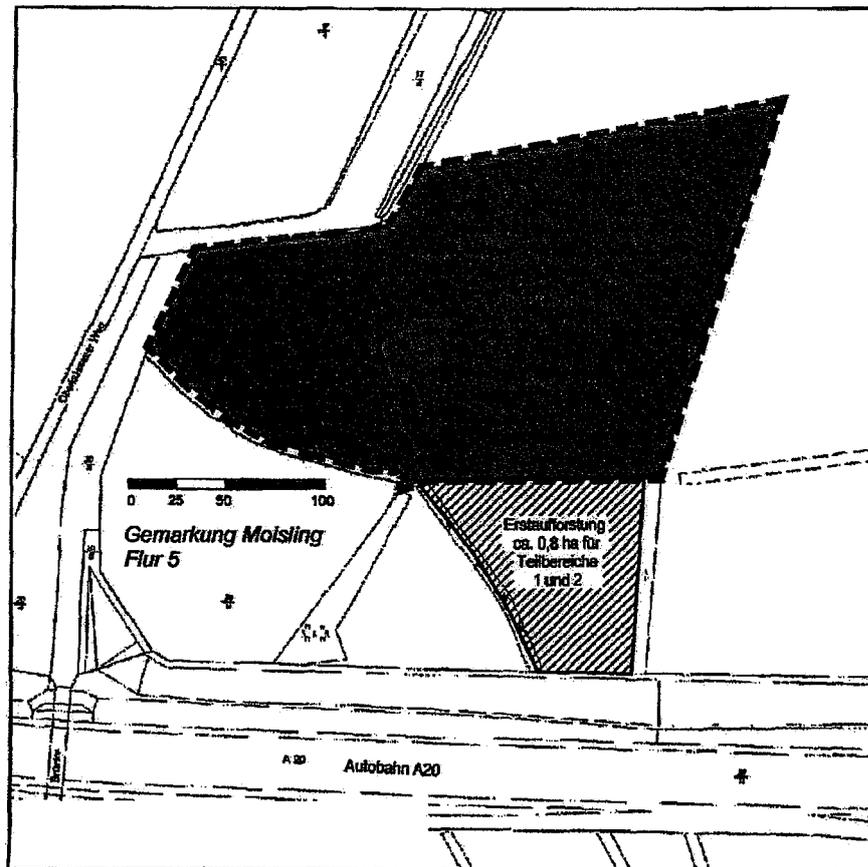
Die öffentliche Beleuchtung im Baugebiet ist nach den Vorgaben des Anhangs der „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen“ (Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz, Mai 2000) zu gestalten und zu installieren.

9. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Waldumwandlung

Für Waldumwandlungen im Teilbereich III des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden auf einer Gesamtfläche von 3,5 ha Ersatzaufforstungen durch die Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtwald (Stadtforstamt Lübeck), im Auftrag und zu Kosten der Projektgesellschaft Priwall Strand GmbH, hergestellt. Für Ersatzaufforstungen werden 3,5 ha Fläche auf dem Flurstück 21/5 (teilweise), Flur 5, Gemarkung Moising, zur Verfügung gestellt und dauerhaft gesichert. Der Teich ist Bestandteil der Fläche. Die Ersatzaufforstung ist mit standortgerechten Waldbaumarten und 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 beigefügten Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Erstaufforstungsfläche.)

Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Erstaufforstungsflächen:
Flurstück 21/5 (teilweise), Flur 5, Gemarkung Moisling: 3,5 ha der gekennzeichneten
Flächen für Erstaufforstung nutzen



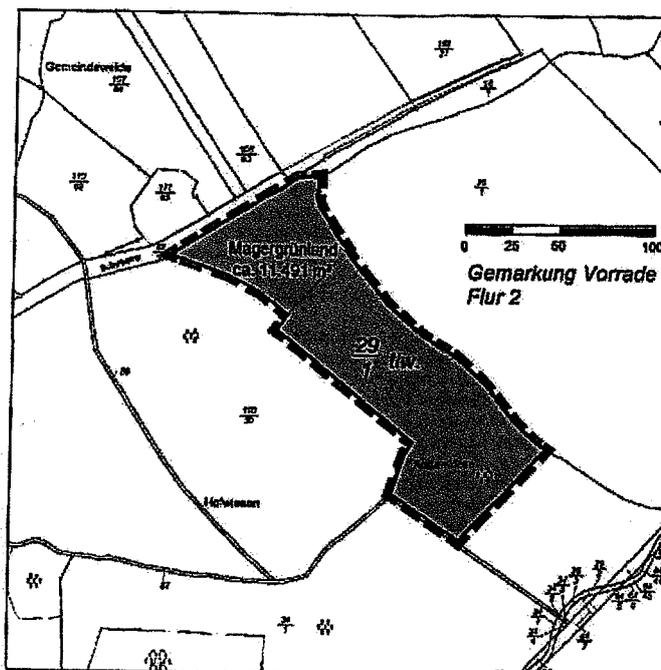
9.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch die Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtwald (Stadtforstamt Lübeck) im Auftrag und zu Kosten der Projektgesellschaft Priwall Strand GmbH realisiert. Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.04.00 Teilbereich III der Hansestadt Lübeck verbundenen Eingriffe werden ca. 19.136 m² Ackerfläche auf dem Flurstück 72/2 (teilweise), Gemarkung Reecke, Flur 2, als Magergrünland entwickelt, ca. 11.491 m² Ackerfläche auf dem Flurstück 29/1 (teilweise) der Gemarkung Vorrade, Flur 2 als Magergrünland entwickelt. Auf der geplanten Ausgleichsfläche ist die ackerbauliche Nutzung einzustellen. Die Fläche ist anschließend mit geeignetem Saatgut für Magerstandorte anzusäen. Das Magergrünland ist durch eine zweischürige Mahd im Jahr zu pflegen bzw. extensiv zu nutzen. Mahdtermine sind für die 1. Mahd ab 01.07. und für die 2. Mahd ab 15.09. vorzusehen. Alternativ ist auch eine Nutzung als extensives Weideland zulässig. Die Düngung der Flächen mit chemischen und biologischen Mittel sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Bodenbearbeitung sind unzulässig.

Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 72/2 (teilweise) der Gemarkung Reecke, Flur 2: 18.627 m² + 509 m²



Flurkartenauszug mit Kennzeichnung der Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 29/1 (teilweise) der Gemarkung Vorrade, Flur 2: 11.491 m²



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

1. Für die Harddacheindeckung 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 - 3 Stellplätze herzurichten. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze auf den Grundstücken 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.**
7. **Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb des Gebietes auf Privatgrundstücken unzulässig. Sie sind nur auf der gesondert gekennzeichneten Sammelstellplatzanlage für Abfallbehälter zulässig.**
8. **Der Sammelstandort für Abfallbehälter ist durch Heckenpflanzungen einzufrieden.**

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. GELÄNDEAUFGHÖHUNGEN 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.

Lübeck, im Oktober 2007
Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen
In Zusammenarbeit mit der
Hansestadt Lübeck
Bereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung (5.610.2)



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel