

**Bebauungsplan 09.13.00**  
**- Bornkamp / Schärenweg -**  
**Teil B - Text**

**Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB**  
**Stand: 18.03.2024**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 3 können nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 bis WA 3 können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

### **2 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3 und WA 6 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4 und WA 5 eine durchgängige mindestens 9 m hohe Bebauung mit Abständen von max. 12 m zwischen den Gebäuden als Lärmschutzbebauung errichtet worden ist.
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die befristete Zulässigkeit für die Gemeinschaftsunterkunft bis maximal einschließlich 31.12.2033 beendet ist.

### **3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

- 3.1 Auf der in der Nebenzeichnung festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf ist befristet bis einschließlich 31.12.2033 eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende zulässig einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen.

### **4 Maß der baulichen Nutzung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 22 BauNVO)**

- 4.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Gebäudetiefe gemäß Festsetzung 5.2.
- 4.2 In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden.  
Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 darf die zulässige Grundfläche

- insgesamt durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils um bis zu 70 % sowie in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 jeweils um bis zu 80 % überschritten werden.
- 4.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 4 und WA 5 ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 25 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 4.4 Bei der Bestimmung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.
- 4.5 Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die Höhenlage der fertig ausgebauten, öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Erschließungsfläche maßgebend. Gebäude, die länger als 20 m sind, können der Höhenentwicklung der Erschließungsfläche angepasst werden. Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 5 sind die Gebäudehöhen auf die festgesetzte Geländehöhe von 15,0 m über NHN zu beziehen.
- 4.6 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch Solaranlagen um 1,5 m und sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) überschritten wird. Technische Aufbauten außer Solaranlagen sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen.
- 4.7 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses als Staffelgeschoss auszubilden, wobei mindestens eine Außenwand an der Längsseite um mindestens 3 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein muss.
- 4.8 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 ist oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen westliche Außenwand um mindestens 4,0 m, bei Gebäudetiefen von bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.
- 4.9 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 ist im Abschnitt b oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen nördliche Außenwand um mindestens 4,0 m, bei Gebäudetiefen von bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

## **5 Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 5.1 Für das allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 4 gilt folgende abweichende Bauweise „a“: Die Länge der Gebäude darf 70 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind nur Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4 und WA 5 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte

te der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig.

## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 sind je Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohnungen und in den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist je Reihenhausscheibe höchstens eine Wohnung zulässig.

## **7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 7.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 und WA 4 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 gilt dies in einer Tiefe von 3,0 m. Ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter, Fahrradstellplätze (auch mit Überdachungen) oder niedrige Fahrradboxen.
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 7.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind vor den Häusern anzuordnen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 7.4 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- 7.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einen seitlichen Abstand von mind. 0,5 m zu öffentlichen Flächen (öffentliche Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen), zu den privaten Erschließungen der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 und zur privaten Grünfläche zwischen diesen Wohngebieten einhalten und sind zu diesen Flächen einzugrünen.
- 7.6 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen. Wege und Terrassen dürfen maximal 25% der gesamten entsprechenden Fläche bedecken.
- 7.7 Die private Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Sie ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zugeordnet.

## **8 Anzahl von Pkw- und Fahrräderabstellplätzen**

- 8.1 Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit</b>
<u>Einfamilienhäuser</u>	
Doppelhaus /Reihenhaus	1 St
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	

Freier Wohnungsmarkt	0,8 St
Sozialer Wohnungsbau	0,6 St
Studierendenwohnen	0,17 St (1 Stellplatz je 6 Studentenappartements)

(Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Stellplatzbedarf im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

8.2 Der Stellplatznachweis für Fahrräder erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

<b>Gebäude</b>	<b>Anzahl Stellplätze</b>
<u>Einfamilienhäuser</u>	
Doppelhaus /Reihenhaus	kein Nachweis erforderlich
<u>Mehrfamilienhäuser</u>	
1-2 Zimmer je WE	1 FSt
3-4 Zimmer je WE	2 FSt
ab 5 Zimmer je WE	3 FSt
Studierendenwohnen	1 FSt je Bewohner:in zzgl. 0,2 für Besucher:innen

(Hinweis: Für alle anderen Nutzungen wird der erforderliche Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder im Baugenehmigungsverfahren nach den üblicherweise für die betreffende Nutzung verwendeten Richtwerten ermittelt.)

8.3 Fahrradabstellplätze für Bewohner:innen und Mitarbeiter:innen sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, ebenerdig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar, mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und ohne selbstschließende Türen (bzw. Verschließen nur mit zeitlicher Verzögerung). Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.  
Für das Studierendenwohnheim sind mindestens  $\frac{1}{4}$  der Fahrradabstellplätze für die Bewohner:innen an einem verschließbaren Ort herzustellen. Die weiteren Stellplätze können draußen, jedoch überdacht erstellt werden. Es sind gut nutzbare Bügel in einem Abstand von mindestens 90 cm vorzusehen.

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

9.1 Die in der Planzeichnung als Notwasserweg festgesetzte Fläche ist dauerhaft herzurichten und soweit von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

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

10.1 Die als GFL-1 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der gemeinschaftlichen Nutzung durch die Anlieger und als Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

10.2 Die als GFL-2 bezeichnete Fläche - Trasse der Wassertransportleitung - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Versorgungsträgers zu belasten. Die Festsetzung beinhaltet einen Schutzstreifen von

jeweils 4 m östlich und westlich der festgesetzten Wassertransportleitung. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Eine Überbauung mit Überfahrten oder Stellplätzen ist nur mit einer Regelüberdeckung von min. 1,2 m zulässig.

- 10.3 Die als GFL-3 bezeichnete Fläche - Abwasserdruckrohr - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten. Die Festsetzung beinhaltet einen Schutzstreifen von jeweils 2 m nördlich und südlich der festgesetzten Druckrohrleitung. Innerhalb des Schutzstreifens sind Nebenanlagen und tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Soweit im Bereich des Schutzstreifens Heckenpflanzungen vorgesehen sind, ist zum Schutz der Leitung eine Wurzelschutzbahn zu verwenden.
- 10.4 Die als GFL-4 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## 11 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ( $K_{Raumart}$ ) ergeben. Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert  $K_{Raumart}$  gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen. Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien beträgt der Korrekturwert 25 dB; für Büroräume und ähnliche Räume 35 dB.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sich aus den für das konkrete Objekt berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (z.B. aufgrund von Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder aufgrund der Ausrichtung der betreffenden Außenwand zu einer lärmabgewandten Seite) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) zu führen.

In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4 und WA 5 sind Räume, die zum ständigen Aufenthalt dienen (Büro, Wohn- und Schlafzimmer), zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Hiervon kann abgewichen werden, sofern die betreffenden Räume an den mit „S1“ und „S2“ gekennzeichneten Fassaden keine zu öffnenden Fenster aufweisen oder durch besondere Fensterkonstruktionen wie vorgehängte Scheiben sichergestellt wird, dass in einem Abstand von 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm von 40 dB für zum Schlafen geeignete Räume bzw. von 45 dB für sonstige Aufenthaltsräume nicht überschritten wird.

- 11.2 In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4 und WA 5 sind Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) an den mit „S1“ und „S2“ gekennzeichneten Gebäudeseiten

unzulässig. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die betreffenden Wohnungen zugleich über einen Außenwohnbereich zu einer anderen, lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, oder wenn diese an der mit „S2“ gekennzeichneten Gebäudeseite durch verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) so geschützt werden, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tags von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

- 11.3 Ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) (siehe Nebenzeichnung 2) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Hierauf kann verzichtet werden, sofern sich aus Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder der Lage der Räume zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite geringere Außengeräuschpegel ergeben.

## **12 Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und Nr. 25b BauGB)**

- 12.1 Die private Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 dient der Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers der beiden Wohngebiete. Sie ist zugleich Fläche für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für alle Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3. Die Retentions- und Versickerungsmulden sind naturnah anzulegen. Die umliegenden offenen Flächen sind als magere Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. Der von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Geh- und Radweg ist mit einer Breite von min. 2,0 m, die auch für die Öffentlichkeit nutzbaren von Westen nach Osten verlaufenden Wege sind in einer Breite von min. 1,5 m anzulegen. Die Wege sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. In den Randbereichen zu den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind mindestens 5 Strauchgruppen von mindestens 8 qm aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. In den höher gelegenen Bereichen entlang des Weges und zu den Verkehrsflächen im Norden und Süden sind mindestens 8 hochstämmige Obstgehölze (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.
- 12.2 Folgende Grundstücksgrenzen sind mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 12.7 einzugrünen. Der Pflanzmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 75 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen und Zugänge zu öffentlichen Grünflächen.
- Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 die westliche Grundstücksgrenze zur Bestandsbebauung und die äußeren Grenzen, die im Norden an die festgesetzte öffentliche Grünfläche und im Osten und Süden an Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün angrenzen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 die äußeren Grenzen, die an die festgesetzte private Grünfläche, an Verkehrsflächen und an die Zuwegungen der südlich liegenden Reihenhauszeilen angrenzen. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.
  - In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4, WA 5 und WA 6 die äußeren Grenzen zur Planstraße A und zu den angrenzenden öffentlichen Wegen.

- Das Grundstück für die Pumpstation mit einer mindestens 1,2 m hohen Hecke an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WA 5 und zum angrenzenden privaten Stellplatz.
  - Die Netztrafostation ist mindestens 1,0 m von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt zu errichten. Das Grundstück der Netztrafostation ist an der Grenze zur vorhandenen Bebauung, bzw. zu den vorhandenen Stellplätzen im Westen und zum Gehweg im Süden mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecke zu begrünen. Der Zugang zur Station ist davon ausgenommen.
- 12.3 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 12.7 einzugrünen.  
Alle Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 12.7 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 12.4 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 12.7 oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.
- 12.5 Die innerhalb des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 parallel zur Bahnlinie und östlich des Spiel- und Bolzplatzes vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen. Die Gehölzflächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste 12.7 zu ergänzen.
- 12.6 Auf der Fläche des Anpflanzgebots nördlich des Bolzplatzes ist ein 8 m breiter, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen mit standortgerechten und klimaangepassten (möglichst heimischen) Laubbäumen anzupflanzen. Es sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 12.7 zu integrieren. Es sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom GUV (GUV-SI 8018) stehen. Innerhalb des Schutzstreifens für die Wassertransportleitung sind nur flachwurzeln Gehölze zu verwenden. Zwischen der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Großer Belt und der Entwässerungsmulde ist eine 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste 12.7 zu pflanzen.
- 12.7 Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gemäß den Festsetzungen 12.1 bis 12.6 sind standortgerechte und möglichst heimische Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe oder Solitär mindestens 4 x verpflanzt, 175 cm Höhe
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
  - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
  - Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
  - Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
  - Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
  - Walnuss (*Juglans regia*),
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*),
  - Föhre (*Pinus sylvestris*),
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*),

- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
- *Alnus spaethii*
- *Prunus padus* ‚Tiefurt‘

- Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 – 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, alte Sorten z.B. Apfelbäume: Weißer Klarapfel, Juwel/Ruhm aus Kirchwerder, Seestermüher Zitronenapfel, Gravensteiner, Holsteiner Cox, Gelbe Schleswiger Renette, Finkenwerder Herbstprinz, Altländer Pfannkuchenapfel

Sträucher: mindestens 3 x verpflanzt (3 x v.), 125-150 cm, flächige Pflanzung, Abstand zwischen den Pflanzen von 1,50 m bis 2,00 m

- Kornelkirsche (*Cornus mas*),
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*),
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Holunder (*Sambucus nigra*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Hundsrose (*Rosa canina*),
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet).

Sträucher für die private Grünfläche in zum Teil staunassen Bereichen, flächige Pflanzung, Abstand zwischen den Pflanzen von 1,00 und 1,50 m

- Ohrweide (*Salix aurita*), 2 x v., 40-60 cm,
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*), 2 x v., 60-100 cm,
- Korb-Weide (*Salix viminalis*), 2 x v., 100-150 cm.

Laubholzhecken (geschnitten) zur Grundstückseinfriedung sind aus der folgenden Liste auszuwählen:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Rotbuche (*Fagus silvatica*), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

Liguster (*Ligustrum vulgare*), Büsche, 2 x v, 60-100 cm

Pflanzdichte: mind. 2 Stck./lfdm bei 1-reihiger Pflanzung

Für die Anpflanzung von Straßenbäumen gemäß der Festsetzung 13.6 sind auch folgende standortgerechte und klimaangepasste Bäume der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe oder Solitär mindestens 4 x verpflanzt, 175 cm Höhe

- *Alnus spaethii*
- *Prunus padus* ‚Tiefurt‘



- 12.8 Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze und Knicks dauerhaft zu erhalten. Die Knicks sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.

### **13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 13.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind dauerhaft zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen ist nur die Dachfläche des Staffelgeschosses zu begrünen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 für ein 10-jährliches Regenereignis einzuhalten.  
Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Substratdicke von mindestens 5 cm fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.
- 13.2 Private Wegeflächen, auch die Zufahrten der Reihenhäuser innerhalb der Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3, sowie Stellplätze und ihre Zufahrten etc. sind mit Sickersteinen, mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,25, oder einem in den Rückhalteigenschaften ähnlichem Material herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.
- 13.3 Öffentliche Fußgängerwege sind mit Pflaster mit offener Fuge (Abflussbeiwert von höchstens 0,5) herzustellen.
- 13.4 Von den festgesetzten Abflussbeiwerten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das anfallende Niederschlagswasser trotzdem vollständig auf den zugeordneten Flächen zurückgehalten, verdunstet und versickert werden kann.
- 13.5 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 5 ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 ist auf der privaten Grünfläche zwischen den beiden Teilgebieten zurückzuhalten und zu versickern.  
Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Die Mulden sind so anzulegen, dass ein Befahren nicht möglich ist. Soweit die Mulden nicht mit Rigolen kombiniert sind, sind sie mit Straßenbäumen zu bepflanzen.
- 13.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens insgesamt 22 mittel- bis großkronige standortgerechte und klimaangepasste (möglichst heimische) Laubbäume gemäß Pflanzliste 12.7 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe neu zu pflanzen.
- 13.7 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind innerhalb und direkt südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der vorhandenen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes für Zauneidechsen muss vor Beginn der Bautätigkeiten in den Monaten April/Mai an der südlichen Böschung des Bornkamps bis hin zur Brücke über die Bahnlinie ein dauerhafter Schutzzaun gegen das Betreten der Fläche und gegen Hunde fachgerecht errichtet werden. Während der Bauphase muss hier zusätzlich temporär ein Reptilienzaun aufgebaut werden. (Der genaue Verlauf des Hundeschutzzaunes ist vor Ort mit der UNB abzustimmen.)

- b) Als Kompensation für den Lebensraumverlust der Waldeidechse müssen die Grünflächen südlich der Straße Bornkamp und westlich der Bahnlinie eidechsengerecht durch die Einrichtung von Versteckstrukturen (Totholz, Steine) und das Offenhalten von Teilflächen (1 x jährliche Mahd auf mind. 60 % der Fläche) aufgewertet werden.
- c) Vor Baubeginn und bis Ende September müssen die im Bereich der nördlichen Böschung am Bornkamp gefundenen Waldeidechsen gesammelt und in die schon vorbereiteten Ersatzhabitats (siehe b) umgesiedelt werden. Der Reptilienzaun (siehe a) verhindert ein Zurückwandern der Waldeidechsen und schützt die Tiere vor dem Überfahren.
- d) Als Ausgleich für den Verlust eines Gehölzes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten entwickelt (siehe 12.5 und 12.6). Auf der Ausgleichsfläche südlich des Bornkamps müssen 120 qm Brombeergebüsch aus vor Ort entnommenen Stecklingen entlang des hundesicheren Zauns angelegt und entwickelt werden.

## **14 Energieversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)**

- 14.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den Dachflächen der Gebäude Photovoltaikmodulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie zulässig. Die Solaranlagen müssen so ausgeführt werden, dass eine Kombination mit dem Retentionsgründach berücksichtigt wird. Die Solaranlagen dürfen einen maximalen Neigungswinkel von 45° nicht überschreiten.

## **II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO)**

### **1 Fassadenmaterialien**

- 1.1 Für die Doppelhäuser innerhalb des Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sowie für die Reihenhauserzeilen in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassadengestaltung zu verwenden.
- 1.2 Innerhalb der Wohngebiete mit der Bezeichnung WA-5 und WA-6 sind für die Fassadengestaltung gedeckte Farben zu verwenden. Eine hervorstechende, leuchtende oder kontrastreiche Farbgebung ist unzulässig.

### **2 Dächer**

- 2.1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 13.1 zu begrünen.
- 2.2 Bei der Aufstellung von Solaranlagen auf Dachflächen darf deren Oberkante maximal 1,0 m über die jeweilige Traufhöhe hinausragen. Dabei müssen die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen (Traufen) einhalten.

### **3 Sockelhöhe**

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) mind. 15 cm und darf max. 30 cm über der dem Bauvorhaben zugeordneten privaten oder öffentlichen Erschließungsfläche liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante (Endausbauhöhe) der Mitte der Erschließungsfläche in der Grundstücksmitte.

#### **4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke**

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 6 dürfen die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ("Vorgärten") nur zu max. 50 % für die Anlage von Zugängen und von Standplätzen für Abfallbehälter sowie im WA 1 auch für Stellplätze, in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **5 Einfriedungen**

- 5.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 12.2 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Pumpstation“ von maximal 1,4 m zulässig. Die baulichen Einfriedungen sind zum Grundstück hin zu orientieren, die Hecke nach außen.

#### **6 Werbeanlagen**

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 6.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

### **III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

#### **1 Ersatz der Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet),
- 09.11.00 – B 207 neu II, Teilbereich I und
- 09.12.00– Kleingartenanlage Vorrader Straße -, Teilbereich I.

### **IV. HINWEISE**

#### **A Einsichtnahme in die DIN 4109**

Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Januar 2018), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 11 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

- B** Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0451 122-3969, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck, umgehend zu informieren (LBodSchG § 2) und es ist ein altlastenerfahrener Sachverständiger für die weitere Begleitung der Baumaßnahme hinzuzuziehen. Der unteren Abfallentsorgungsbehörde,

Kronsforder Allee 2-6, Lübeck ist unverzüglich der geplante Entsorgungsweg darzulegen. Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung dieses Erdaushubes ist durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.

Die anfallenden Mengen an Erdaushubmassen sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaus-hub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.

Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken (BBodSchG § 4). Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (z. B. Lager- und Baustelleneinrichtungen) wiederherzustellen.

- C Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlichrechtlichem Entsorgungsträger.
- D Aus Gründen des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze (inkl. Entfernung der Büsche/Brombeerbestände) gemäß Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG („Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September“) zwischen 01. Dezember und 29. Februar des Folgejahres durchzuführen.
- E Bei der Planung von u.a. Wegen, Retentionsflächen und Abgrabungen ist ein Abstand von 1,50m zum Kronentraufbereich der bestehenden Gehölze einzuhalten.
- F Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
- G Östlich des Bolz- und Spielplatzes sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.
- H Es sind baubegleitende archäologische Untersuchungen vorzusehen. Bei entsprechender Befundlage können dadurch Zeitverzögerungen im Bauablauf eintreten. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege ist rechtzeitig – spätestens jedoch 4 Wochen vorher - vom Baubeginn zu informieren. Dies gilt auch für Baumaßnahmen zur Erschließung des Baugebiets (Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßenbau etc.). Sollten dabei Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes erkannt werden, ist gemäß den Bestimmungen des Gesetzes zu verfahren. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Funde und Befundsituationen nach §15 DSchG SH vor endgültiger Veränderung im vorgefundenen Zustand zu belassen und sofort der Abt. Archäologie zu melden sind.
- I Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird im Bebauungsplangebiet bewirtschaftet. Es ist kein Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz vorgesehen.
- J In Bezug auf den Abstand der Bebauung zur Wassertransportleitung müssen bei Vorliegen genauerer Baudetails Absprachen mit dem für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Unternehmensträger getroffen werden. Der zuständige Unternehmens-träger behält sich eine Freigabe der Bauvorhaben vor. Während der Bautätigkeit ist sicherzustellen, dass die Wassertransportleitung vor jeglichen Beeinträchtigungen geschützt wird. Bei der Wassertransportleitung DN 500 handelt es sich um ein Leitungssys-

tem mit sehr großer Kapazität an Trinkwasser. Im Falle eines Wasserrohrbruchs ist mit sehr großen Wassermassen und Unterspülungen des Hochbaus zu rechnen. Dieses muss in die Planung einbezogen werden.

- K Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen des Grundwassers:  
Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer,  
das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser,  
das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).  
Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.  
Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m<sup>3</sup> pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.