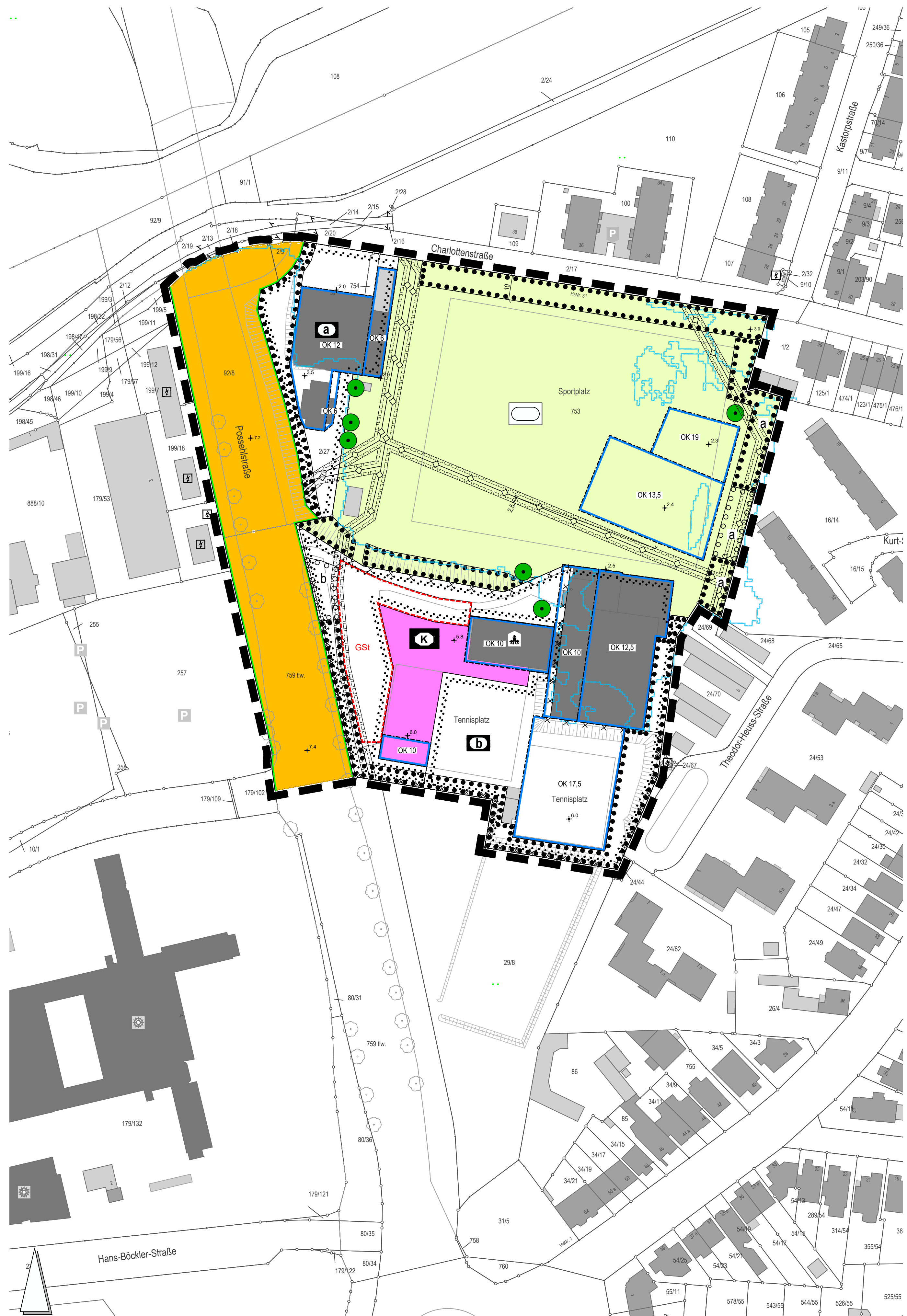


02.33.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1000
Datengrundlage ALKIS, 04.2024
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 175), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 19 Höhe der baulichen Anlage (OK Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen:

- Kindertagesstätte
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen, hier:
 - a wasserbezogene Nutzung
 - b Anlagen für den Breitensport

VERKEHRSLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche, Zweckbestimmung:

Sportplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a Siehe Teil B 6.2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a Siehe Teil B 6.2

b Siehe Teil B 6.3

Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

+ 2.50 vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserrisikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG, § 9 Abs. 6a BauGB), hier HW 200

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Baumbestand (Digitale Stadtgrundkarte)

vorhandene Böschung

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die jeweils zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können in der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Breitensport und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 70 qm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.
- Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.
- Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Anlagen für den Breitensport sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte zugeordnet.

3. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Bei der im Hochwasserrisikogebiet liegenden Bebauung muss in Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü. NHN) betragen.

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

- Stellplätze und Stellplatzanlagen sowie Fahrradstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert <0,7 (z.B. Pflaster mit mind. 15 Prozent Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sind mit einer mindestens 8 cm durchwurzelbaren Substanzschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatmischung (50 Prozent Gräser, 50 Prozent Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden: Lampen mit UV-armen, gelben Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warme weiße Lichtfarbe, 2.700 – 3.000 Kelvin). Alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperffolien) verwendet werden.

Es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden, die maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen.

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

- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:
Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Kronenraumbereiche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit a) betitelten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Bestand an Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in der Form zu ergänzen, dass ein durchgängig dichter Gehölzstreifen als Sichtschutz für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Gehölze sind bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit b) betitelten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist durch Neupflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der durchgängige Gehölzsaum mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern entlang der Posselstraße zu ergänzen/ wiederherzustellen. Gehölze sind bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur zur Eigenwerbung auf dem jeweils betreffenden Grundstück zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Betrieb/ Verein maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 6,5 m und einer Fläche von maximal 2,5 qm je Sichtfläche zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind den Grundstückszufahrten/ -zugängen zuzuordnen.
- Fremdwerbung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie unmittelbar an den Sportflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet ist.
- Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

8. Einfriedung (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- An straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz sind Einfriedungen nur in Form von mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m hohen Laubhecken mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Zusätzliche bauliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,5 m, zulässig.

Die baulichen Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen, der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen muss ebenfalls mindestens 50 cm betragen. Die Laubhecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

III. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 02.35.01 - Geniner Straße - außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes handelt es sich nicht um eine Kampfmittelver-dachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Diese Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Danach ist bei Planungen oder Erdarbeiten eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung erforderlich. Zufallsfunde von Munition können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

B Teilbereiche des Grundstücks Posselstraße 5 (Gemarkung St. Jürgen, Flur 8, Flurstück 753 tw.) sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. In diesem Bereich ist die untere Bodenschutzbehörde über Eingriffe in den Untergrund mindestens zwei Wochen vorab zu informieren. Eingriffe in den Untergrund sind durch eine in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachterin fachlich zu begleiten. Das Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevant verunreinigtem Bodenaushub und einem hieraus resultierenden erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden Torfe und Aufschüttungen können ggf. zu Problemen in der Tragfähigkeit führen. Bei (Pflanz)Gründungen sind Verschleppungen von Kontaminationen in untere Bodenschichten zu vermeiden, kontaminiertes Sickerwasser darf nicht ins Grundwasser gelangen.

Im gesamten Plangebiet sind organische Weichschichten im Untergrund vorhanden. Es besteht somit der Verdacht auf Methan in der Bodenluft. Vor dem Bau geschlossener Gebäude und unterirdischer Anlagen sind Bodenluftmessungen im entsprechenden Bereich durchzuführen und durch einen Bausachverständigen zu beurteilen. Bei einem positiven Methanbefund ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein umgehend zu melden.

D Die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 sind zu beachten.

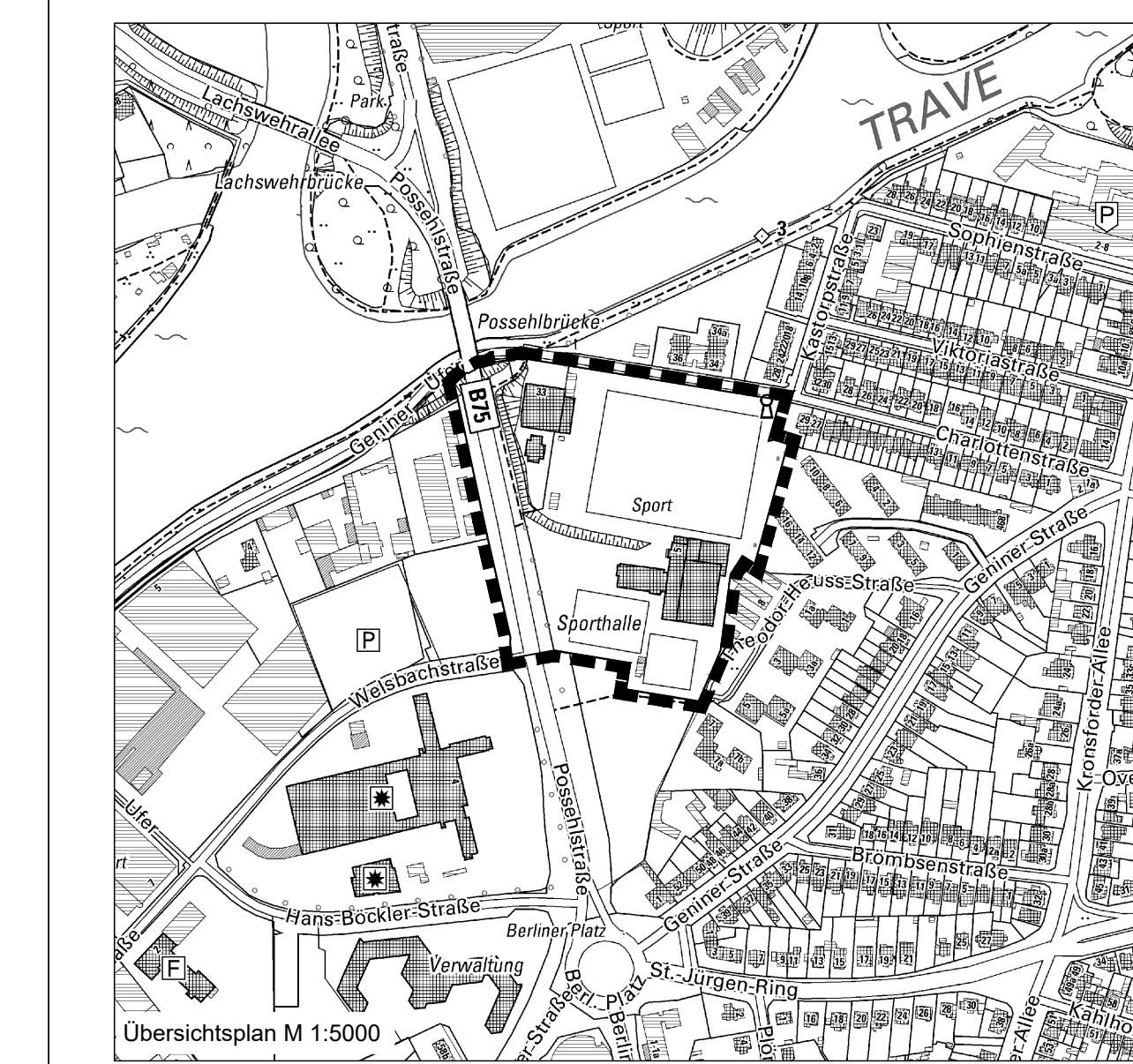
E Die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.07.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten am 28.07.2024 erfolgt.	Lübeck	Der Bürgermeister
Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gegeben.		
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 15.07.2024 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.		
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.		
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.09.2024 über die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 benachrichtigt.	L. S.	Jonna Hagen Karsten Schröder Bausachverständiger
5. Der Bauausschuss hat am 02.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.		
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.09.2024 bis zum 02.10.2024 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.09.2024 in der Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden unter www.hansestadt-luebeck.de/verfahrensvermerke/bebauungsplan-02-33-00 ins Internet eingestellt.		
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 02.09.2024, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.	L. S.	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
8. Die Bürgerchaft hat die Bebauungspläne der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.09.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Lübeck	Der Bürgermeister
9. Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.09.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.	L. S.	Karsten Schröder Bereitschreiber
10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	L. S.	Jan Lindenaus Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerchaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 02.09.2024 in Kraft getreten.	L. S.	Karsten Schröder Bereitschreiber

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschließung der Bürgerchaft der Hansestadt Lübeck vom 02.09.2024 die Satzung über den Bebauungsplan 02.33.00 - Sportanlage Posselstraße / Charlottenstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 02.33.00 - Sportanlage Posselstraße / Charlottenstraße -



Stand: 19.07.2024