

Bebauungsplan 09.13.00
- Bornkamp / Schärenweg -
Teil B - Text

Fassung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 02.07.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

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

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn in den Wohngebieten 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 WA 1 und WA 2 ist eine Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die befristete Zulässigkeit für die Gemeinschaftsunterkunft bis maximal einschließlich 31.12.2038 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 31.12.2038 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 bis 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.
- 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 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 WA 4 und WA 5 sind Kellergeschosse nur mit einem Abstand von 2 m zur östlichen Baugrenze zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 25 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt.

- 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 Für die allgemeinen Wohngebiete sind Gebäudehöhen als Oberkanten (oberer Bezugspunkt) festgesetzt. Die Oberkante entspricht dem höchsten Punkt eines Gebäudes. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkte (unterer Bezugspunkt). Es ergeben sich für die allgemeinen Wohngebiete die folgenden Höhenbezugspunkte:
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| WA 1: 17,0 m über NHN | WA 4: 15,0 m über NHN |
| WA 2: 16,5 m über NHN | WA 5: 15,0 m über NHN |
| WA 3: 15,5 m über NHN | WA 6: 15,0 m über NHN |
- 4.6 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden.
Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn die tatsächliche Geländehöhe von dem zugehörigen Höhenbezugspunkt abweicht.

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

- 5.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 gilt folgende abweichende Bauweise „a“: Die Länge der Gebäude darf 70 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten. Die seitlichen Abstände der Gebäude dürfen max. 12 m betragen.
- 5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind nur Reihenhausscheiben mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m zulässig.
- 5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Im Teilgebiet WA 6 ist dies nur jeweils an der östlichen und südlichen Baugrenze zulässig.
- 5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 2,0 m zulässig.

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

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet 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 mit einer Höhe von über 1,2 m 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 und Fahrradstellplätze (auch mit Überdachungen).
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet 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 WA 2 und WA 3 sind Stellplätze zwischen der Baugrenze und der zum Baugrundstück gehörenden verkehrlichen Erschließung (Verkehrsfläche oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anzuordnen. Garagen und Carports sind nur unterirdisch zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 7.4 In den allgemeinen Wohngebieten 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) einhalten.
- 7.6 Die private Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Sie ist den Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zugeordnet.

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

- 8.1 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.

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

- 9.1 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.
- 9.2 Die als GFL-2 bezeichnete Fläche - Trasse der Wassertransportleitung - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb der Wassertransportleitung zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.
- 9.3 Die als GFL-3 bezeichnete Fläche - Abwasserdruckrohr - ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten.
- 9.4 Innerhalb des für GFL-2 und GFL-3 festgesetzten Schutzstreifens sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig. Eine Überbauung mit Überfahrten oder Stellplätzen ist nur mit einer Regelüberdeckung der Bestandsleitung von min. 1,2 m zulässig.
- 9.5 Die als GFL-4 bezeichnete Fläche ist über den gesamten Verlauf mit einem Geh- und Fahrrecht für den Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb des Abwasserdruckrohres zuständigen Entsorgungsträgers zu belasten. Zudem ist die als GFL-4 bezeichnete Fläche mit einem Fahrrecht für Kfz von der Planstr. A bis zur Stellplatzanlage zu belasten.

10 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 An den in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich II sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen bzw. Büro- und Unterrichtsräume) nur zulässig, wenn spezielle bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Loggien, Wintergärten, Prallscheiben oder Laubengänge vorgesehen werden, die

ausreichend belüftet sind und mit denen erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster des Aufenthaltsraums Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) nachts vorliegen. Sofern nachgewiesen wird, dass Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts durch Gewerbelärm eingehalten sind (z. B. in den unteren Stockwerken oder aufgrund vorgelagerter Gebäude), kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

- 10.2 Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Nebenzeichnung 3 bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung auszubilden.
- 10.3 Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 bzw. zum Zeitpunkt des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.
- 10.4 Von den in der Nebenzeichnung 3 dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Nebenzeichnung 3 dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
- 10.5 Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 20.12.2024 (Gutachten 2590-01).
- 10.6 Innerhalb des in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich III ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme/lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.
- 10.7 Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.
- 10.8 In dem in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich I mit Beurteilungspegel von $L_r > 59$ dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien, unbeheizte Wintergärten oder Laubengänge) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind.
- 10.9 Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von $L_r \leq 59$ dB(A) eingehalten ist.

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

- 11.1 Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind Retentions- und Versickerungsmulden naturnah anzulegen. Die umliegenden offenen Flächen sind als magere Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen. In den Randbereichen zu den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind mindestens 5 Strauchgruppen von mindestens 8 m² aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) 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 unter VI. G) zu pflanzen.
- 11.2 Folgende Grundstücksgrenzen sind mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) einzugrünen. Der Pflanzenmittelpunkt 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, Flächen für Nebenanlagen sowie Zugänge zu öffentlichen Grünflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet 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 WA 2 und WA 3 die äußeren Grenzen, die an die festgesetzte private Grünfläche und an Verkehrsflächen angrenzen. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.

In den allgemeinen Wohngebieten 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.

- 11.3 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) einzugrünen.
- 11.4 Alle Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste unter VI. G) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 11.5 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen (siehe Pflanzliste unter VI. G) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

- 11.6 Die innerhalb des Wohngebietes WA 4 parallel zur Bahnlinie und östlich des Spielplatzes vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu pflanzen.
- 11.7 Auf der Fläche des Anpflanzgebots auf der öffentlichen Grünfläche „Spiel und Freizeit“ ist ein 8 m breiter, gestuft aufgebauter Gehölzstreifen mit standortgerechten Laubbäumen anzupflanzen. Es sind mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe (siehe Pflanzliste unter VI. G) 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 flachwurzelnende Gehölze zu verwenden. Zwischen der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Großer Belt und der Entwässerungsmulde ist eine 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen (siehe Pflanzliste unter VI. G) zu pflanzen. Östlich der Grünfläche sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeinde-Unfallversicherungsverband (GUV-SI 8018) stehen.
- 11.8 Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 11.9 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.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 12.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mind. 80 % mit einer Substrathöhe von mind. 15 cm dauerhaft extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen ist nur die Dachfläche des Staffelgeschosses zu begrünen.
Dachflächen von Nebengebäuden sind zu mind. 90 % mit einer Substrathöhe von mind. 6 cm dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 12.2 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.
- 12.3 Öffentliche Fußgängerwege sind mit Pflaster mit offener Fuge (Abflussbeiwert von höchstens 0,5) herzustellen.
- 12.4 Die Wege innerhalb der privaten Grünfläche zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind in wassergebundener Bauweise auszuführen.
- 12.5 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.

- 12.6 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens insgesamt 22 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume (siehe Pflanzliste unter VI. G) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe neu zu pflanzen.

13 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 13.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
- a) Als Ausgleich für 3.270 m² Gehölzflächen sind auf der gleichen Flächengröße innerhalb des Ökokontos „Grinau“ Wald zu entwickeln.
 - b) Weiterhin sind 18 Bäume auf dem Flurstück 72/10 der Flur 6 in der Gemarkung St. Jürgen zu pflanzen. Es sind „Schwedische Mehlsbeeren“, *Sorbus intermedia* gemäß des Papieres „Ausgleichs- und Ersatzbäume in der Bebauungsplanung“ auszuwählen und zu pflanzen.

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

14 Fassadenmaterialien

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

15 Dächer

- 15.1 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 12.1 zu begrünen.
- 15.2 Technische Aufbauten außer Solaranlagen sind räumlich zusammenzufassen und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen einhalten.

16 Staffelgeschosse

- 16.1 In den allgemeinen Wohngebieten 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.

- 16.2 Im allgemeinen Wohngebiet 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.

17 Sockelhöhe

- 17.1 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.

18 Anzahl von Pkw- und Fahrräderabstellplätzen

- 18.1 Der Stellplatznachweis für **Pkw** erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude **Anzahl Stellplätze pro Wohneinheit**

Einfamilienhäuser

Doppelhaus /Reihenhaus 1 St

Mehrfamilienhäuser

Freier Wohnungsmarkt 0,8 St

Sozialer Wohnungsbau 0,6 St

Studierendenwohnen 0,17 St

(1 Stellplatz je 6 Studierendenappartements)

Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 20% der notwendigen Stellplätze für Besucher:innen zugänglich herzustellen.

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

- 18.2 Der Stellplatznachweis für **Fahrräder** erfolgt gemäß folgender Vorgabe:

Gebäude **Anzahl Stellplätze**

Einfamilienhäuser

Doppelhaus /Reihenhaus kein Nachweis erforderlich

Mehrfamilienhäuser

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.)

- 18.3 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. Verschießen nur mit zeitlicher Verzögerung). Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und 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.

19 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

- 19.1 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.
- 19.2 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.

20 Einfriedungen

- 20.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 11.2 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.

21 Werbeanlagen

- 21.1 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 m² nicht überschreiten.
- 21.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

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. 10 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 umgehend zu informieren (LBodSchG § 2) und es ist eine altlastenerfahrene Sachverständige bzw. ein altlastenerfahrener Sachverständiger für die weitere Begleitung der Baumaßnahme hinzuzuziehen. Der unteren Abfallentsorgungsbehörde, Kronsfordter 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.
- C Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger abzugeben.
- D Die Dachflächen sind flächig mit einer artenreichen Mischung bestehend aus mindestens 10 bis 25 verschiedenen einheimischen Kräutern, einheimischen Gräsern (max. 50%) extensiv zu begrünen. Es ist ausschließlich autochthones (gebietsheimisches) Saatgut zu verwenden. Es sind Arten aus der Publikation: „Lübecker Naturdach“ zu verwenden.
- E 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 eidechsegerecht 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 Ersatzhabitate (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 11.6 und 11.7).
- F Aus Gründen des Artenschutzes sind die Eingriffe in Gehölze (inkl. Entfernung der Büsche/Brombeerbestände) gemäß Vorgabe § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG („Kein

Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01.03. und 30.09.“) zwischen 01.10. und 28/29.02. des Folgejahres durchzuführen.

- G Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gemäß den Festsetzungen 11.1 bis 11.7 sind standortgerechte Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m 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*),
- Purpur-Erle *Alnus spaethii*,
- Traubenkirsche *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 12.6 sind auch folgende standortgerechte und klimaangepasste Bäume der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe

- Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)

- Traubenkirsche (*Prunus padus*, 'Tiefurt')

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 – über den 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 Kampfmittel

In der Hansestadt Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331 durchgeführt.

Die Bauträger werden darauf hingewiesen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.