21.01.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4, 6a und 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- SO 1 — Wohn- und Geschäftshaus
- SO 2 — Mobilitätsstation
- SO 3 — Bahnhaltepunkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 21 BauNVO)

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 bis 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Stadtteilhaus

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Quartiersplatz / Marktplatz
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- HORORORORORO — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- 1,50 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- künftig entfallende Gebäude
- Erdgasdruckleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- 12 / 56 — Flurstücksnummer
- +45.83 — vorhandene Geländehöhe
- 12.30 — geplante Geländehöhe
- Einzelbaum, eingemessen

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4, 6a und 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. den §§ 1 und § 13a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen (i. Ds. § 13a BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe (i.S. von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe (i. ds. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.2.1 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Urbanen Gebiet (MU) unzulässig.

1.2.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sind die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von E-Ladestationen, ausgeschlossen.

1.2.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sind oberirdische Garagenvollgeschosse nicht zulässig.

1.2.4 Im Urbanen Wohngebiet (MU) sind Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO ausgeschlossen.

1.2.5 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Ausgenommen sind Nachbarschaftsladen mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 400 m². Zudem können Verkaufsstätten als unterordneter Bestandteil von Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbaren räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Servicelistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nachbarschaftsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen.

1.2.6 Innerhalb des Teilgebiets 3 des Urbanen Gebietes (MU 3) sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.3.1 Sondergebiet 1 (SO 1)

1.3.1.1 Das Sondergebiet 1 (SO 1) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus" festgesetzt.
Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.
Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 1.500 m²,
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m²,
- Wohnnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros, Anlagen für die Verwaltung und Räume für freiberuflich Tätige,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Flächen für/mit Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich deren Zufahrten,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen zulässig,

sowei nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

1.3.1.2 Wohnungen und Wohnnutzungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.3.1.3 Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.3.3 Sondergebiet 2 (SO 2)
Das Sondergebiet 2 (SO 2) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation" festgesetzt.
Das Sondergebiet 2 (SO 2) dient der Unterbringung von Pkw- und Fahrradstellplätzen.
Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Großgaragen (Parkgaragen/Parkhäuser) mit deren Zufahrten,
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit diese der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnet sind,
- Anlagen für die Verwaltung, soweit diese der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnet sind,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

1.3.2 Sondergebiet 3 (SO 3)
Das Sondergebiet 3 (SO 3) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnhof" festgesetzt.
Das Sondergebiet 3 (SO 3) dient der Unterbringung von Nutzungen in Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhofsgebäude.
Im Sondergebiet 3 (SO 3) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen zur Abfertigung und Versorgung von Reisenden,
- Anlagen und Stellplätzen für Fahrräder und Kleinst- und Leichtfahrzeuge inkl. E-Bikes.
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Notwendige technische und konstruktive Anlagen für den Betrieb und die Unterhaltung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sowie des angrenzenden Bahnhaltepunktes,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

2 Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus" dient der Unterbringung der Stadtteilbibliothek sowie von Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, der Bildung und Kultur und sozialer Einrichtungen.
In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:
- Stadtteilbibliothek,
- Anlagen der öffentlichen Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielplatzflächen und Freianlagen,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

3.1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

3.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Aufbauten um maximal 2,30 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich umgrenzenden Fläche aufweisen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. den §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) definiert sich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 50,0 m überschreiten darf.

4.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach oder Werbeanlage) am Hauptgebäude bis zu 1,50 m überschritten werden.
Die Summe aller Vorsprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

4.3 Baulinien dürfen ausnahmsweise und in begründeten Einzelfällen durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach oder Werbeanlage) um maximal 0,50 m überschritten werden. Rücksprünge von der Baulinie durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,20 m zulässig.
Die Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

4.4 Die im Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzte Baulinie für die Erdgeschossfläche dient der Ausbildung einer Arkade. Diese zurückversetzte Baulinie darf ausnahmsweise und in begründeten Einzelfällen durch untergeordnete, bis sie in der baulichen Anlage um maximal 0,50 m überschritten werden. Rücksprünge von der Baulinie der Erdgeschossfläche durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,20 m zulässig.
Die ausgebildete Arkade ist nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.3 zuzurechnen.

4.5 Abweichend von Punkt 4.3 dürfen die nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Baulinien des Urbanen Gebietes (MU) im Erdgeschoss um bis zu 3,0 m zur Ausbildung einer Arkade unterschritten werden.
Die ausgebildeten Arkaden sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen.

4.6 Nichtvollgeschosse über dem obersten Vollgeschoss („Staffelgeschosse") müssen umlaufend einen Abstand von mindestens 2,0 m von der baulich zugeordneten Fassadenfläche aufweisen.
Die ausgebildeten Rücksprünge sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Garagen (Garagen) und Garagen sind außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5.3 Tiefgaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterbauen sowie deren Zufahrten, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.4 Tiergaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind Wege, Rampen und Treppenanlagen zulässig.

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

7.1 Innerhalb der Baugebiete sind Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.2 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderer baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die bewurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.

7.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen im Plangebiet mit einer maximalen Neigung bis zu 10 Grad sind mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm mit einer standortgerechten Saatmischung (50% Gräser und 50% Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind mindestens zu 70 % zu begrünen.
Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten, Belichtungs- und Belüftungsflächen sowie Dachterrassen und Wegeflächen sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 2 ausgenommen.
Das Aufstellen von Solaranlagen schließt die Anlage von Gründächern nicht aus; die Flächen unter den aufgeständerten Solarmodulen sind gemäß Satz 1 ebenfalls zu begrünen.

7.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von beabsichtigten Garagen, Nebenanlagen, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung folgender Nutzungsrechte:
GL: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
sowie Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01, müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1.
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein Schallschutznachweis ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A), in den Sondergebieten 1 bis 3 (SO 1 bis SO 3), der Fläche für Gemeinbedarf und dem Urbanen Gebiet (MU) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) zu führen.
In Bereichen in denen keine maßgeblichen Außenlärmpegel angegeben werden, gelten die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01.

9.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren Ausbauplanung um bis zu 10,0 m allgemein zulässig.

10.3 Bei mehr als sechs offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern: Hierzu ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und oder 2 zu pflanzen.
Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen.

10.4 Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus" sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze mindestens zehn standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und oder 2 zu pflanzen.
Soweit bei Planumsetzung vorhandene Einzelbäume im Sondergebiet 1 (SO 1) erhalten werden können, sind diese der Mindestanzahl anzurechnenden Bäume gegenzurechnen.

10.5 In der Baufläche des Sondergebietes oder in direktem Anschluss an den verbleibenden Flächen 15 Ersatzpunkte (Vogelkasten) für höhlenbrütende (Star, Gartenrotschwanz, Meisen, Sperlinge etc.) und weitere 5 Ersatzpunkte (Vogelkasten) für nischenbrütende Vogelarten (Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz etc.) ausgebracht und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren fachgerecht gewartet.

10.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb jeden standortgerechte, heimische Laub- und/ oder Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/ oder 3 zu pflanzen.
Soweit bei Planumsetzung vorhandene Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhalten werden können, sind diese der Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gegenzurechnen.

10.7 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 10.2 bis 10.6 anzupflanzenden Einzelbäume sind in einer mindestens 12 m² großen, offenen Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

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

1 Fassadenmaterialien (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerzegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in nördlichen, rotbraunen, braunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen materialeigenen Farben zulässig.

1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 25 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ausgenommen.

1.4 Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

2 Dachform und -gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

2.1 Für die Hauptgebäude sind begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

2.3 Fenster und Fensterflächen sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.

2.4 Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

2.5 Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptgebäuden.

3 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO SH)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäudefassaden unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Fremdwerbeanlagen als Rückseiten der Stadtinformationstafeln, (Stadtplän/ Kulturwerbung/ stadteigene Belange) mit dem Format 1,2 x 1,8 m im öffentlichen Straßenraum. Diese Regelung gilt auch für Fahrgastunterstände des Stadtverkehrs, wenn eine Seite mit einer Stadtinformationstafel ausgestattet wird.
- Anschlagsäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebenwerben im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen und Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
- Der Hauptwerbeträger untergeordnete Embleme von Firmdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.

3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig. Die untere Abschlusszone beginnt ab der Oberkante der Fenster der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entgegrnende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss zulässig.
Ausgenommen von dieser Beschränkung sind temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen (Firmenjubiläum u. ä.) für die Dauer von maximal 14 Tagen.

3.4 Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische Einzelbuchstaben zulässig, soweit deren Höhe maximal 0,40 m und deren Ausladung 0,20 m nicht überschreiten.
Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 4,0 m betragen.

3.5 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 0,20 m tief sein. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf maximal 1,0 m betragen Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.

3.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig als:
- hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
- Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Innenraum der Schrift beziehungsweise von maximal 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind. Soweit der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig,
- offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
- selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
- Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims, Vordach, etc.) integriert sind und sich der umgebenden öffentlichen Beleuchtung deutlich unterordnen.

4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH)

4.1 Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,00 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist zulässig, soweit die Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wälle aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind unlasfend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

4.3 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz/ Marktplatz" und „Fußgängerbereich" sind, mit Ausnahme von Einfriedungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus" allgemein ausgeschlossen.

4.4 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/ Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der öffentlichen Fläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von max. 5,0 m zulässig.

4.5 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der ernschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB.

IV HINWEISE

A Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01
Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gehölze:
Baumfällungen sind nur dann zulässig, wenn sich keine Fledermäuse in den Bäumen aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartiere- und Wochenstubenbeeinigung) ist ein Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./ 29.02. des jeweiligen Folgejahres); bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartierseegnung) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besatz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter-, Kletter- oder Hubarbeitsbühne/ -technik notwendig) (vgl. AV-02)

Gehölze/ Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiereignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-04).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02
Höhlenbaumkartierung - Fledermäuse:
Vor den geplanten Baumfällungen wird im Herbst (September - Oktober) eine so genannte Höhlenkartierung vorgenommen. Vorhandene und unbesetzte Höhlen werden fachgerecht verschlossen (z.B. enger Maschendraht), so dass eine anschließende Füllung im o. g. Zeitraum (vgl. AV-01) möglich ist.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03
Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gebäude:
Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden sind nur zu einer Zeit zulässig bzw. beginnen in dieser Zeit, in der die Wochenstubenzeit abgeschlossen sind und die Überwinterung noch nicht begonnen hat, so dass Einzelfälle die Eingriffsbereiche aktiv verlassen können. Der Abriss/Beginn der Arbeiten von Gebäuden kann demnach unter Berücksichtigung einer ökologischen Baubegleitung zwischen dem 15. August und dem 30. November (Betroffenheit von Tieren im Tagesverstieck) erfolgen.

Zwischen dem 01.12. und dem 28./ 29.02. können vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Auch in diesem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Die Abrissarbeiten sind einzusetzen, wenn vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Die Tiere sind durch eine Fachperson zu entnehmen und in ein geeignetes Winterquartier umzusiedeln. Das Umsiedlungsquartier soll vor dem Abriss von Gebäuden feststehen. Die Abrissarbeiten sind erst dann auszuführen, wenn Tiere aus dem Eingriffsbereich entnommen worden sind.

Werden keine Tiere angetroffen, entscheidet die ökologische Baubegleitung über das Erforderns für weitere Kontrollen während der Abrissarbeiten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04
Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche ist durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten.
Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.
Als Leuchtmittel sind LEDs mit einem Spektrabereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von bis 2400 Kelvin zu verwenden.
Es ist sicher zu stellen, dass besonders die vertiebenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier vertiebenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere (vgl. CEF-01) nicht zu entwerten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05
Geordneter Abriss/Sanierung der Bestandsgebäude:
Der Abriss oder die Sanierung der Bestandsgebäude sind in geordneter Weise umzusetzen, so dass zu jedem Zeitpunkt der Bauarbeiten ein Großteil der Bestandsgebäude und/oder Neubauten mit entsprechenden Ersatzquartieren (CEF-02) innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleiben bzw. bereits neu errichtet worden sind.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06
Bauzeitenregelung Brutvögel: