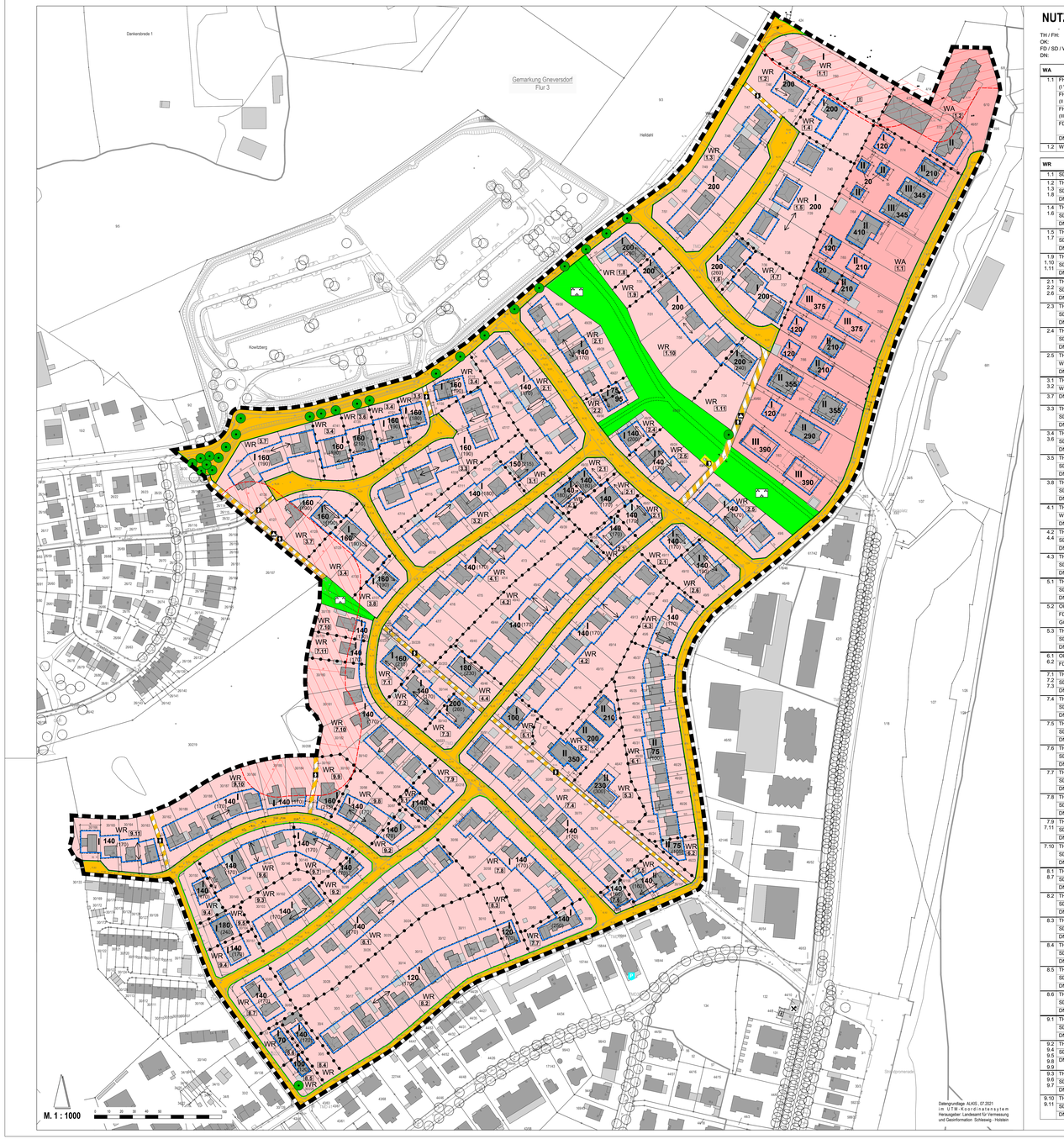
32.26.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

TH / FH: Traufhöhe / Firsthöhe (maximal)
OK: Oberkante Flachdach (maximal)
FD / SD / WD: Flachdach / Satteldach / Walmdach
DN: Dachneigung

WA		
1.1	FH / OK (I Vollgeschosse)	9 m / 8 m (Bezugspunkt Gelände)
	FH / OK (II Vollgeschosse)	15 m / 12,0 m (Bezugspunkt Straßenmitte)
	FH / OK (III Vollgeschosse)	18 m / 15,0 m (Bezugspunkt Straßenmitte)
	FD / SD / WD	Flachdach / Satteldach / Walmdach
	DN	Mind. 40°
1.2	WD	Walmdach
WR		
1.1	SD / WD	Satteldach / Walmdach
1.2	TH / FH	3,8 m / 8,5 m
1.3 1.8	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
1.4	TH / FH	3,8 m / 9 m
1.6	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
1.5	TH / FH	3,8 m / 9 m
1.7	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
1.9	TH / FH	3,8 m / 10 m
1.10 1.11	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	40° - 50°
2.1	TH / FH	3,8 m / 9,5 m
2.2 2.6	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
2.3	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
2.4	TH / FH	3,8 m / 10,5 m
	SD	Walmdach
	DN	40° - 50°
2.5	TH / FH	3,8 m / 9,5 m
	WD	Walmdach
	DN	40° - 50°
3.1	TH / FH	3,8 m / 9 m
3.2	WD	Walmdach
3.7	DN	35° - 45°
3.3	TH / FH	3,8 m / 8 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
3.4 3.6	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
3.5	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
3.8	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
4.1	TH / FH	3,8 m / 9 m
	WD	Walmdach
	DN	40° - 45°
4.2 4.4	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 45°
4.3	TH / FH	3,8 m / 8,5 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
5.1	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 45°
5.2	OK	10 m
	FD	Flachdach
	GG	Mind. 2.000 m²
5.3	TH / FH	6,8 m / 12,5 m
	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	40° - 50°
6.1 6.2	OK	7,5 m
	FD	Flachdach
7.1	TH / FH	3,8 m / 9 m
7.2 7.3	SD	Satteldach
	DN	30° - 40°
7.4	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
7.5	TH / FH	6,8 m / 11,5 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
7.6	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
7.7	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
7.8	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
7.9 7.11	TH / FH	3,8 m / 11 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
7.10	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
8.1 8.7	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	50° - 60°
8.2	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	50° - 60°
8.3	TH / FH	3,8 m / 12,0 m
	SD	Satteldach
	DN	50° - 60°
8.4	TH / FH	3,8 m / 11 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
8.5	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
8.6	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
9.1	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
9.2 9.4 9.5 9.6 9.9	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
9.3 9.7	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
9.10 9.11	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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 3 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)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 — Nummerierung von Teilgebieten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

z.B. 140 — zulässige Grundfläche (GR in m²) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

z.B. (170) — ausnahmsweise zulässige GR einschließlich Überschreitung durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

EIN BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Elektricität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 07.44.00)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

Benennung von Festsetzungen in Metern

Grünweg

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) (innerhalb keine weiteren baulichen Vorhaben zulässig)

PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

zwischen Grundstücken

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Höhe Straßenoberkante, Bestand in Metern über NHN

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Zum Bestandschutz wird auf Hinweis A unter IV. Hinweise sowie auf die Begründung Kap. 6.2 verwiesen)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.3 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.4 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnung dauerhaft und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.5 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
Dies gilt nicht, wenn
a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in diesem Eigentum befand,
b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche (GR) durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen kann ausnahmsweise zugelassen werden bis zu der in Klammern vermerkten Grundfläche „GR einschließlich Überschreitung durch untergeordnete Anbauten oder Erweiterungen".
Die Anbauten oder Erweiterungen müssen sich dem Hauptbaukörper hinsichtlich der Kubatur (oberirdisches Volumen) unterordnen, dürfen nicht zur Straße hin ausgerichtet sein und müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Außenwand des Hauptbaukörpers einhalten sowie von mindestens 1 m zu anderen Außenwänden und zum First.
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen zusätzlich um bis zu 10 % überschritten werden.
Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschritten werden. Inklusive der in der Festsetzung 2.1 genannten Gebäudeteile darf die zulässige Grundfläche insgesamt um bis zu 100 % überschritten werden (siehe Beispielrechnung in Begründung Kap. 5.2.2).

2.3 Oberhalb und unterhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse ist jeweils höchstens ein Nichtvollgeschoss zulässig.
Abweichend hiervon sind in den WR-Teilgebieten 6.1 und 6.2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse und keine Dachterrassen zulässig.

2.4 Bei Gebäuden mit Flachdächern kann ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m bei Gebäuden mit mehr als zwei oberirdischen Vollgeschossen und bis zu 1,0 m bei Gebäuden mit zwei oder weniger oberirdischen Vollgeschossen ausnahmsweise zugelassen werden; dabei dürfen die betreffenden Bauteile und Aufbauten höchstens 15 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
Für Solaranlagen kann ausnahmsweise ein Überschreiten der zulässigen Oberkante (OK) um bis zu 1,5 m bei Gebäuden mit Flachdächern und mindestens zwei oberirdischen Geschossen zugelassen werden. Für Gebäude mit Flachdächern und maximal einem oberirdischen Geschoss oder mit Firstdächern kann ausnahmsweise ein Überschreiten der OK bzw. der FH (Firsthöhe) um bis zu 0,5 m zugelassen werden.
Dachaufbauten und Solaranlagen müssen bei Flachdächern mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des Gebäudes zurückstehen.

2.5 Für Maßnahmen zur nachträglichen Dämmung oder Begrünung von Dächern kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bzw. der festgesetzten Firsthöhe um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

2.6 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante bzw. Firsthöhe) ist jeweils die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemessen auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Außenwand (Ausnahme: eingeschossige Gebäude im WA, siehe Festsetzung 2.7).
Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten der Verkehrsfläche, so kann die Bezugshöhe durch Interpolation oder Vermessung ermittelt werden.

Für folgende Eckgrundstücke sind die genannten Straßenverkehrsflächen maßgeblich:

Grundstück	Straße
Seeblick 1:	Hohe Wende
Hohe Wende 1:	Seeblick
Alfred-Hagelskiel-Str. 9:	Lerchiekstraße

2.7 Unterer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der höchste Punkt des im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeniveaus (i. d. R. bestehendes Gelände) an der Basis der Außenwände des Gebäudes. Dieser unterre Bezugspunkt gilt auch für die als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante bzw. Firsthöhe) für eingeschossige Gebäude im WA.
Oberer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies gilt auch bei zulässigen Flachdächern auf Anbauten.
Bei Anbauten an bestehende Gebäude gilt die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes im Bereich des Anbaus als oberer Bezugspunkt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Gebäude im Geltungsbereich sind in offener Bauweise zu errichten.

3.2 Die Gebäude im Geltungsbereich sind als Einzelhäuser zu errichten. Abweichend hiervon sind im WR-Teilgebiet 6.1 ausschließlich Doppelhäuser zulässig und in den WR-Teilgebieten 2.2, 5.1 und 8.6 Einzel- oder Doppelhäuser.

3.3 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet kann für untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten oder andere Bauteile ein Vortreten über eine Baugrenze bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden. Z. B. für:
- Erker
- Balkone
- Terrassen oder Freisitze über 1 m Höhe
- Vordächer / Windfänge
- Gesimse oder Dachüberstände

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

4.1 Im reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Abweichend hiervon sind im Teilgebiet WR 7.5 bis zu 3 und in den Teilgebieten WR 5.2 und WR 5.3 bis zu 12 Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

5.1 Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,3 m (Oberkante über Gelände) mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen/-schuppen und Kinderspielgeräten/-häusern unzulässig (unter Beachtung der Festsetzungen 2.2 und 7.2).
Im WA können ausnahmsweise Wärmepumpen mit einer Höhe von bis zu 1,8 m im Vorgarten zugelassen werden, sofern die Wärmeversorgung des Gebäudes eine Anlage dieser Höhe erfordert und die Anlage möglichst nahe zur Außenwand des Gebäudes aufgestellt wird.

5.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Höhe von nicht mehr als 2,5 m zulässig (Aufbau und Konstruktion für Dachbegrünungen oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dürfen diese festgesetzten Höhen überschreiten). In Vorgärten sind Nebenanlagen nur bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig. In rückwärtigen Gärten sind Nebengebäude und Nebenanlagen mit der Wirkung von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 20 m² und insgesamt 30 m² zulässig (unter Beachtung der Festsetzungen 2.2 und 7.2).

5.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) sind im Geltungsbereich, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

In Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) kann ausnahmsweise maximal ein weiterer erforderlicher, nicht überdachter Stellplatz zugelassen werden. Dieser muss über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Es ist nur jeweils eine Zufahrt je Grundstück zulässig.

Die Festsetzungen 2.2 und 7.2 sind jeweils zu beachten.

6.2 Im WA sowie in den WR S.2 und S.3 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20)

7.1 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich Zufahrten sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Fugenanteil von mindestens 10%) herzustellen.

7.2 Die Vorgartenbereiche dürfen für erforderliche Wege, erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.

7.3 Das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (z. B. Dach-, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht wird, ist auf dem Grundstück mittels Gründächern, Mulden-Rigolen oder Mulden bzw. sonstigen geeigneten Maßnahmen so weit wie möglich zu versickern oder zu verdunsten. Darüberhinausgehende Niederschlagswassermengen insbesondere bei Starkregenereignissen sind zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (zu den zulässigen Abflussspenden siehe Hinweis C).

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) und Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden sowie von Anbauten oder Erweiterungen bzw. Gebäudeteilen gemäß 2.1 mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Die Dachflächen von neu errichteten Nebengebäuden und Garagen (einschl. Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen geschnittenen heimischen standortgerechten Laubhecken einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste A im Anhang). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Zur Gestaltung weiterer Einfriedungen siehe 10.)

8.4 An der Unterkante baulicher Einfriedungen sind auf jeder Grundstückseite mindestens zwei mindestens 12 cm hohe und breite Durchlässe für Kleintiere (z. B. Igel) zu belassen.

8.5 Standflächen von Abfall- und Wertstoffsammelbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste A im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

8.6 Die nicht befestigten Flächen auf privaten Grundstücken sind als Vegetationsfläche anzulegen. Hierbei darf maximal drei Viertel der Vegetationsfläche als Blumenwiese oder Rasenfläche begrünt werden. Mindestens ein Viertel der Vegetationsfläche ist zu bepflanzen (z. B. Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze) oder als bepflanzte Beete anzulegen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Split o.ä.) sind unzulässig.

8.7 Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,4 m hohen durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt sein. Sie sind zu bepflanzen (z. B. Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze), als bepflanzte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Split o.ä.) sind unzulässig.

8.8 Abgrabungen am Gebäude im Zusammenhang mit Wohnnutzungen bzw. Aufenthaltsräumen in Geschossen, die teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen oder zwecks Anlage zugehöriger Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen für deren Erschließung oder Nutzung (z. B. ausreichende Belichtung) erforderlich und untergeordnet sind. Zudem sind die genannten Nutzungen nur an nicht straßenzugewandten Außenwänden zulässig.
Die Abgrabungen dürfen hierzu ein Volumen von maximal 20 m³ an einer einzigen Außenwand und insgesamt 30 m³ nicht überschreiten.
Erforderliche und auf den notwendigen Umfang beschränkte Abgrabungen sind zulässig und werden nicht auf die vorgenannten Volumen angerechnet (Kellerzugänge und -treppen, Lichtschächte, Garagenzufahrten im Untergeschoss für zulässige und notwendige Stellplätze, Retentionsmulden u. ä.).

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 2 und 6 LBO)

9. Gebäudegestaltung

9.1 Die zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind zwingend zu beachten für nur Hauptbaukörper.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung auf Anbauten oder Erweiterungen bzw. Gebäudeteilen gemäß 2.1 sind zu mindestens 75 % zu begrünen (siehe 8.1).
Nebengebäude und Nebenanlagen mit gebäudegleicher Wirkung sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 20° Dachneigung zu errichten und zu begrünen (siehe 8.2).
Die Vorgaben zur Dachbegrünung gelten auch im Zusammenhang mit Solaranlagen.

9.2 Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur im WR:
Für Balkone oder Freisitze im Dachgeschoss, die über die Traufe bzw. Außenwand vorstehen gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Zwerchgiebel (Gauben, die auf der Außenwand stehen) entsprechend. Zusätzlich zu Zwerchgiebeln ist maximal ein solcher Balkon oder Freisitz über 2,5 m Breite im Dachgeschoss zulässig.
Für Dachterrassen gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Gauben entsprechend.
Im reinen und allgemeinen Wohngebiet dürfen Gauben und Zwerchgiebel eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten. Von Zwerchgiebeln über 2,5 m Breite und solchen, die vor die Außenwand vortreten ist insgesamt maximal einer pro Gebäudeseite zulässig. Sie dürfen nicht zur Straße hin ausgerichtet sein und müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur straßenseitigen Außenwand einhalten.
Zwerchgiebel sind auf maximal der Hälfte der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig, dabei maximal einer bis 2,5 m Breite pro Seite.
Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchgiebel darf insgesamt maximal zwei Drittel der Länge der Außenwände der betreffenden Ansichtsseite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.
Gauben und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zur Giebelwand bzw. mindestens 0,5 m Abstand zum Grat bei Walmdächern sowie von mindestens 1,0 m zur Firstlinie aufweisen.
Weiterhin gelten folgende Höhenvorgaben für Gauben und Zwerchgiebel:
- Oberkante (OK) bei Flachdächern oder Traufhöhe (TH) bei First- oder Schleppdächern maximal 3,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschosses (DG)
- Firsthöhe (FH) bei Firstdächern maximal 4,5 m über OKFF DG

9.3 Glasierte bzw. glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solaranlagen auf Dachflächen.

10. Einfriedungen

10.1 An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 8.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsichtigen Zäunen zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen. Die Höhe der Zäune darf die Höhe der Hecke nicht überschreiten (siehe Festsetzung 8.3 und 8.4).

10.2 Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Bauflucht bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind geschlossene bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm sowie offene (durchsichtige) bauliche Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

IV. HINWEISE

A Bestandsschutz

Im Geltungsbereich gilt für alle bestehenden Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen und Freiflächen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind besteht formeller Bestandsschutz, wer die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandsschutz.

Für beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bestehende Fertigwohnungen und beim Inkrafttreten des Bebauungsplans bestehende Nebenwohnungen gilt dieser Bestandsschutz entsprechend.

B Waldabstand

Innerhalb des 30 m Waldabstands sind, nach § 24 LWaldG, weitere bauliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch keine genehmigungs- und anzeigefreien Gebäude (z.B.: Garagen, Carports, Wintergärten, Nebenanlagen, Schuppen usw.).

Die gegenwärtig innerhalb des 30 m Waldabstands vorhandenen Gebäude unterliegen dem baurechtlichen Bestandsschutz.

Soweit der Bestandsschutz nicht, sind Bauunterhaltungsmaßnahmen, Um- und Erweiterungsbauten ohne gesonderte Zulassung erlaubt, es sei denn, diese Maßnahmen erhöhen die bereits vorhandene Gefahrenlage, z. B. durch den Einbau eines Kamins, eine Bauweise, die einen Windwurf weniger gut standhält oder einen Erweiterungsbau, der den Abstand zum Wald weiter verringert (gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport und des Ministeriums für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz vom 30.08.2018, Neufassung vom 14.05.2024).

C Grundstücksentwässerung

Um die Einhaltung der von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) zur Einhaltung der Kanalkapazitäten vorgegebenen maximalen Regenabflussspende bei gleichzeitig möglichst geringem Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein zu gewährleisten, ist die festgesetzte möglichst umfängliche Versickerung oder Verdunstung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück erforderlich.

Zur Umsetzung dieser Vorgaben ist bei Neubau eines Hauptgebäudes ein Bodengutachten und ein überschlägiges Entwässerungskonzept notwendig. Auf Grundlage der dabei festgestellten Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern und zu verdunsten. Das darüber hinaus auf neu bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei ist mindestens ein 15-minütiges Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Um so viel Wasser wie möglich verdunsten und versickern zu können soll auch die Rückhaltung vorzugsweise mittels Gründächern (bei Anbauten oder Nebenanlagen), Mulden oder Mulden-Rigolen erfolgen.

Der Drosselabfluss in den Kanal wird gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) der Hansestadt Lübeck auf eine Drosselabflussspende (qDr) je Teilgebiet von 25 l/(s*ha) bis 106 l/(s*ha) (Liter pro Sekunde je Hektar) beschränkt, gemindert um den jeweiligen Abflussbeiwert gemäß GEP auf die effektive Drosselabflussspende (s. Tabelle unten). Hierbei handelt es sich um die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans mindestens geltenden Werte. Im Entwässerungsantrag wird der aktuell geltende Wert von den EBL zu Grunde gelegt.

Da diese effektive Drosselabflussspende bei den bestehenden Grundstücken und Gebäuden im Plangebiet voraussichtlich meistens bereits überschritten ist, ist davon auszugehen, dass bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten bestehender Hauptgebäude oder sonstiger zulässiger Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) das hierbei zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.

Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. Einleitmengen in den Kanal wird im obligatorischen Entwässerungsgenehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) geprüft.

Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt zur Orientierung die aktuell gültigen Drosselabflussspenden sowie die effektiven Drosselabflussspenden in den jeweiligen Wohngebieten mit Berücksichtigung der Abflussbeiwerte auf Grundlage des aktuellen GEP. Die jeweilige tatsächlich einzuhaltende Einleitmenge wird im entsprechenden Ent