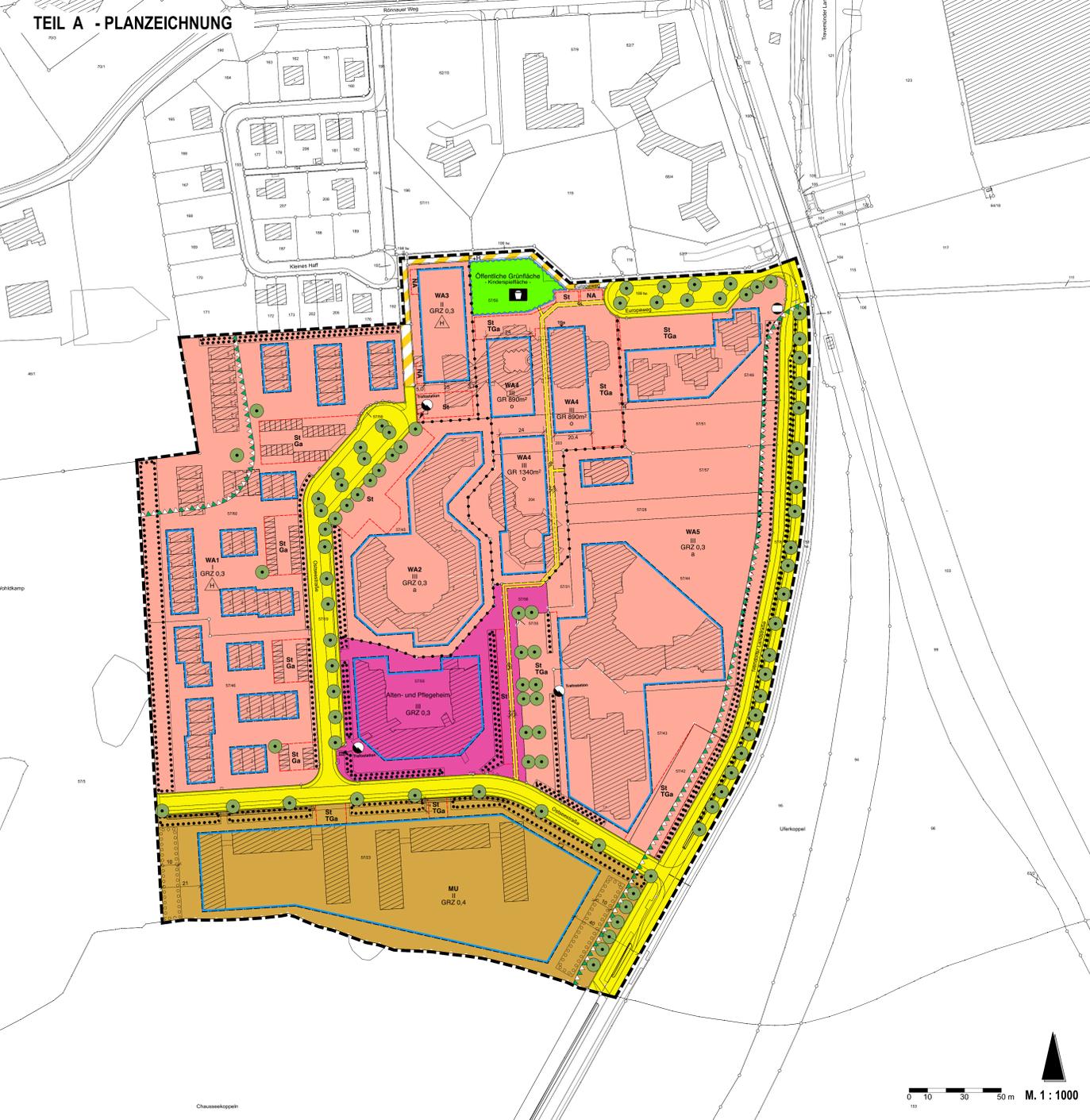


TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG

- Es gelten die Vorschriften über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Vorzeichnung über die bauliche Nutzung und Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
- FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 1 BauNV)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MU Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNV)
 - z.B. GR 1,340 m² Grundfläche (GR), als Höchstmaß (§ 19 BauNV)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauNV)**
- o offene Bauweise
 - o abweichende Bauweise
 - o Nur Hausgruppen zulässig
 - o Baugrenze
 - o Fläche für Stellplätze und Zufahrten
 - o Fläche für Garagen
 - o Fläche für Tiefgaragen
 - o Fläche für Nebenanlagen
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**
- o Straßennetze mit besonderer Zweckbestimmung
 - F + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)
 - o Geh- und Leitungsrecht
 - o GL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauBG)**
- o Gasanlage
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)**
- o Öffentliche Grünfläche
 - o Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - o Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
- o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - o Bemerkung von Festsetzungen in Metern
- Bemerkungen**
- o Unveränderliche Vorkennung, hier: Überbauungsfläche Starkregen
- Nachrichtliche Übernahme**
- o Wasserschutzabstand gemäß § 24 UmweltG S. 4.
- Planunterlagen**
- o Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 - o Flurstücksgrenzen
 - o z.B. 5790 Flurstücksbezeichnung

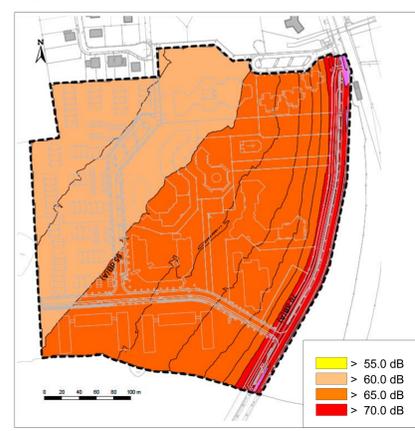
TEIL B - TEXT

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNV)**
- In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA1“, „WA2“, „WA3“ und „WA4“ sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNV und Betriebe des Berghausgewerbes unzulässig. In dem Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA5“ können Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNV nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNV nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNV nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherinnenverkehr ausgeht.
 - Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNV und Betriebe des Berghausgewerbes unzulässig.
 - Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNV nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig. Als Nebenwohnung gilt eine Wohnung, die insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt ist.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 – 20 BauNV)**
- Im allgemeinen Wohngebiet, im urbanen Gebiet und auf der Gemeinbedarffläche darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 15 % überschritten werden.
 - Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 3“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV bis zu einer GRZ von 0,5 und im Teilgebiet mit der Bezeichnung „WA 2“ bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 4“ darf die festgesetzte Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten, Tiefgaragen sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 u. 23 BauNV)**
- In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ und „WA 5“ sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch maximal 5,0 m breite überdachte Eingangsvorbauten überschritten werden.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Balkone um bis zu 2,0 m sowie durch Terrassen um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern keine Entwässerungsbelange oder zu erhaltenden Bäume oder Gehölze hierdurch beeinträchtigt werden.
 - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)
 - Im Plangebiet sind offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA3“ und „WA4“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNV, mit Ausnahme von Fahrradstapeln, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
 - Die mit „GL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die gleichzeitig für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) notwendige Fläche ist als Rinn- auszubilden und dauerhaft von Bepflanzung und Bewuchs freizuhalten.
 - Die mit „GR“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie mit einem Fahrrecht und einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
 - Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlfahrerhöfen oder technische Aufbauten wie Lüftungseinrichtungen dürfen die Dachflächen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden abgedeckt werden.
 - Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Wegerechte können zugelassen werden.
- II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LBO)**
- 9. Gebäudegestaltung und Dachneigung**
- Dächer von Gebäuden sind jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 8.1 zu begrünen.
 - Dächer der Nebenanlagen sind jeweils als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 8.2 zu begrünen.
 - Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlfahrerhöfen oder technische Aufbauten wie Lüftungseinrichtungen dürfen die Dachflächen um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern sie allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden abgedeckt werden.

NEBENZEICHNUNG 1 Maßstabiger Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



NEBENZEICHNUNG 2 Maßstabiger Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



NEBENZEICHNUNG 3 Beurteilungspegel aus Gesamtverkehrslärm, nachts



- 6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG)**
- Zum Schutz der Wohn- und Büroräume ist bei Neu-, Um- und Ausbau, sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz (Gesamtdat) (gegenstand der Baugenehmigung) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2016) nachzuweisen. Die Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels hat gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, Schienenverkehrslärms, Gewerbelärms und Luftlärmes zu erfolgen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm sind dabei gemäß Nr. 4.4.5 der DIN 4109 (Januar 2018) zu berechnen. Die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm am Tage, die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm in der Nacht. Für den Luftlärm ist der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tagesebenenlaut mit dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel tags gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 5 dB(A) für künftige Hafenerweiterungen zu berechnen. Zum Schutz des Nachtschlafes ist der maßgebliche Außenlärmpegel aus Hafenerlärm aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 5 dB(A) gemäß Nr. 4.4.5.7 der DIN 4109 (Januar 2018) sowie einem zusätzlichen Zuschlag von 5 dB(A) für künftige Hafenerweiterungen zu berechnen. Die Nebenzeichnung 1 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm am Tage, die Nebenzeichnung 2 zeigt nachrichtlich den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm und Gewerbelärm in der Nacht. Zum Schutz vor den Geräuschimmissionen aus Hafenerlärm müssen die Fenster einer Spektrumpassungswert von C_{tr}50-3150 (maximal L_r -5 dB) nach DIN EN 717, Teil 1 (Januar 2018) zu erfüllen. Sofern andere Fenster verwendet werden, die einen geringeren Spektrumpassungswert aufweisen, ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster um die Differenz zu erhöhen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. der Baufeststellungsanträge ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 zu beurteilen. Die Eignung der Außenbauteile ist anhand des Spektrumpassungswertes von C_{tr}50-3150 nach DIN EN 717, Teil 1 nachzuweisen.
 - Zum Schutz der Nachtruhe ist in den Übersichtsplan der Beurteilungsebene aus Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts betroffenen Bereichen (vgl. Nebenzeichnung 3) bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgemäße Lüftungen vorzusehen. Falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, im Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden, ist Teil 1 nachzuweisen.
 - Werden Außenwölbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in einem Abstand von weniger als 95 m zur Iwendofen Landstraße, gemessen von der Straßenmitte, errichtet, so sind für diese bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm wie z.B. Teil-Verglasungen, Wintergärten o.ä. erforderlich. Außenwölbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwölbereichs der jeweils geltende Orientierungswert tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
 - In den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauBG)**
- Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist der Baubereich eine Erhaltungsbindung festzusetzt, ist innerhalb von einem Jahr gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Bei Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Baumarten zu wählen und der Standort ist zu optimieren und zu befestigen. Die Baumreihen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und – sofern sie sich innerhalb einer Stellplatzanlage befinden – gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
 - Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Laubböschungen (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) dauerhaft umzungen. Der Pflanzabstand der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Darüber hinaus sind die Stellplatzanlagen durch Baumreihen zu gliedern. Hierzu ist je Stellplatz ein standortgerechter Laubbau (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) in einer mindestens 12 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18 m² Grünraum in einem gleichmäßigen Baumstreifen zwischen zwei Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
 - In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbau (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen, die aus Festsetzungen, Wintergärten o.ä. resultieren, sind nicht auf die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen anzurechnen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
 - Die öffentliche Grünfläche – Kinderspielfeld – ist zu öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zugängen, mit einer mindestens 1,0 m breiten Laubböschung (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zudem sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Kinderspielfeld – mindestens acht standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.
 - Die im urbanen Gebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah mit einer flächigen Gehölzpflanzung zu begrünen (Artenauswahl und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste (b) für Knicks und Feldhecken). Abgängige Gehölze sind innerhalb von einem Jahr nachzupflanzen.
 - Der auf den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Knicks und Feldhecken sind entsprechend der Durchführungsvorgaben zum Knickschutz (2017) zu pflegen. Abgängige Gehölze sind innerhalb von einem Jahr nachzupflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Pflanzliste (a) für Bäume und Pflanzliste (b) für Knicks und Feldhecken im Anhang).
 - Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu der seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind als Vegetations gestrichelt anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen, Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt oder ähnliches) sind unzulässig. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallsammelanlagen.
- 8. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauBG)**
- Im Plangebiet sind mindestens 80 % der Dachflächen von Hauptanlagen mit einer Dachneigung bis einschließlich 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (gemäß Pflanzliste (d) „Dachbegrünung“) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (für sonnengeschützte Dachflächen: ca. 3/4 Kräutermatze, 1/4 Gräsermatze; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräutermatze, 1/3 Gräsermatze) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wegerechte sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Rasenliner, wasserbündelnde Decken, Schlittersen oder Rasenplaster) herzustellen. Hieron Ausgenommen sind die Flächen, die regelmäßig durch ein Mulfahrzeug befahren werden müssen.
 - Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen und Wegen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumfanzungen ist die Substratschicht auf 1,0 m zu erhöhen.
 - Im Plangebiet sind je abzunehmendes Gebäude drei künstliche Quartiere für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
 - Im Plangebiet sind je abzunehmendes Gebäude drei künstliche Nistkästen für Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe) fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (oberdimmt, warm) Lichtquelle mit Lichttemperatur 2.200 Kelvin und weniger) und nach unten gerichteter Abstrahlrichtung zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

10. Einfriedungen

- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Geh- und Fahrrechten sind nur in Form von Laubböschungen zulässig. Sie sind aus standortgerechten Laubböschungen gemäß Pflanzliste (c) Laubböschungen mit einer Höhe von mindestens 1,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzenanzahlpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Flächen oder Wegerechten aufweisen. Bei Abgang von Gehölzen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Zusätzlich zu den Heckeneneinfriedungen dürfen Einfriedungen in Form durchdrachtbarer Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m nur auf der grundstücksgewandten Seite angeordnet werden.

11. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

12. Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder

- In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sowie im urbanen Gebiet bemessen sich die erforderlichen Kfz-Stellplätze nach folgenden Richtwerten:
 - 1,0 Stellplätze je Wohnfläche für Eigenheimwohnungen,
 - 0,8 Stellplätze je Wohnfläche für Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser,
 - 0,6 Stellplätze je Wohnfläche für geförderte Wohnungen.
- In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 und im urbanen Gebiet berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohnfläche:

	1	2	3	4	5	6	7
Anzahl Zimmer	1,0	1,2	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

 Notwendige Fahrradstellplätze sind an verschleißbaren und gut zu erreichenden Orten (z. B. über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit Geländern) einer Steigung und mit Schiebern einzuerrichten. Weiteres 10 Prozent der erforderlichen Fahrradstellplätze sind möglichst in der Nähe der Hauseingänge öffentlich zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Für Besucher:innen-Fahrradstellplätze können offene Fahrradanhängerhöfe verwendet werden.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.67.00 – Rönauer Weg / Möhlenberg – sowie des Bebauungsplans 32.67.01 – Rönauer Weg / Möhlenberg (1. Änderung) – außer Kraft.

IV. HINWEISE

A. Einsichtnahme in Vorschriften

Die in der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in dem Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesmineralamt, Sachgebiet 323, Möhlenberg 156, 24116 Kiel durchgeführt.

C. Waldabstand

Die Fahrtrahnsplätze sind an verschleißbaren und gut zu erreichenden Orten (z. B. über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit Geländern) einer Steigung und mit Schiebern einzuerrichten.

D. Bodenerneuerungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können Bodenerneuerungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind ober- u. unterirdische Bodenerneuerungen durchzuführen, die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodenergebnisse sind gutschichtlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abschließlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

E. Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

F. Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG). Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze mit Quartierspotential für Fledermäuse nur im Zeitraum vom 1. Dezember bis 29/29. Februar zulässig bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Bestand durch Fledermausvornahme.

G. Städtebauliche Verträge

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und einer privaten Vorhabenträgerin geschlossen, u.a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, Baufreien, Abgabe der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielfeld), die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen und die Regenwasserückhaltung auf privaten Baugrundstücken.

H. Bauartgrünflächen

Für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungslauf einzuzeichnen mit Darstellung von Pflanzflächen, befestigten Flächen, Nebenanlagen und Baum- und Strauchpflanzungen mit der Darstellung der Vermessung von den angrenzenden, öffentlichen Flächen bis zu einem Abstand von 10 m ab der Grundstücksgrenze.

I. Leerrechte für Telekommunikation

Zur Sicherung einer perspektivisch erforderlichen Glasfaserinfrastruktur wird angefragt, bei der Erstellung der Hauptanlagen Leerrechte für eine ggf. spätere Verlegung von Glasfaserkabeln vorzusehen.

J. Grundstücksentwässerung

Das für die Rückhaltung der im gesamten Plangebiet anfallenden Wassermenge dienende Regenrückhaltebecken ist auf einen Zufluss von 740,91 l/s bemessen. Dieser Wert darf nicht überschritten werden. Entsprechend werden für die Teilgebiete des Plangebietes konkrete Drosselabflussmengen definiert, die zu berücksichtigen sind:

Teilgebiet	max. Drosselabflusspende in l/s
WA 1	105,92
WA 2	71,78
WA 3	16,88
WA 4 / Fläche i. d. Gemeinbedarf	64,79
WA 5	30,44
MU	167,02
Öffentliche Verkehrsflächen (unadressiert)	22,2
Summe	740,91,0

Der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht getrennt, hier jedoch tabellarisch aufgeführt, um den Gesamtabfluss abzurufen.

Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen.

ANLAGEN Pflanzlisten

Pflanzliste (a) "Bäume"

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Prunus padus
Spitzahorn	Sorbus aucuparia
Waldleibene	Acer campestre, A. platanoides
Waldleibene	Quercus robur
Linde	Tilia cordata
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Baumhainbuche	Corylus colurna
Klimawegwarte	Cornus sanguinea
Klimawegwarte	Cornus sanguinea

Hochstamm, mind. Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m, B.

Hinweis: In der Pflanzliste wird die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Bäume zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Pflanzliste (b) "Knicks und Feldhecken"

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Eiche	Quercus robur
Hindrose	Rosa canina
Filzrose	Rosa tomentosa
Fauldorn	Fraxinus alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schneebühl	Viburnum opulus
Geh. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna

Bäume: Hochstamm mind. Stammhöhe, mind. Stammumfang 16/18 cm

Pflanzliste (c) "Laubböschungen"

Artenauswahl:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna

Heckenpflanzen, mind. 100/125 cm, 2xv.

Pflanzliste (d) "Extensive Dachbegrünung"

Artenauswahl:

Quendelblättriges Sandkraut	Anemone sylvatica
Strand-Graublume	Anemone nemorosa
Rundblättrige Glockenblume	Campylosiphon rotundifolius
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünffarbiges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirtelstorch	Cladonia
Heidenämelke	Erigeron annuus
Groenländer Reiherschnabel	Fraxinus vesca
Waldberberis	Heracleum pinnatifidum
Kleines Habichtskraut	Plantago lanceolata
Sandstirn	Potentilla arguta
Kleines Bläuenkraut	Potentilla anserina
Kleines Sauerampfer	Potentilla arguta
Wald-Weidenröschen	Prunella vulgaris
Krochenschnitzholz	Saxifraga granulata
Scharfer Meißelwurz	Sedum acre
Groenländer Thymian	Thymus praecox
Groenländer Zierquendel	Thymus praecox
Silbergass	Corynephorus canescens
Schafgarbe	Salvia officinalis
Silbergass	Corynephorus canescens

Kräuterarten: 25%, Gräserarten: 25%, Ansaatzstärke: 1,5 mg/m² + 25 mg/m² Sedumessen zur schnelleren Begrünung

Pflanzliste (e) "Fassadenbegrünung"

Artenauswahl:

Schlingkletternde Jungferrebe	Parthenocissus tricuspidata
Fünffingrige Jungferrebe	Parthenocissus quinquefolia
Gemeine Efeu	Hedera helix
Weiß-Gelbblatt	Lonicera periclymenum
Gemeine Waldrebe	Clematis vitiflora
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

VERFAHENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses des Bauherrn der Hansestadt Lübeck vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Auftragsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Zeitung an ... erfolgt.
- Die inhaltliche Begründung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauBG bis zum ... durchgeführt. Die öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauherr hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans 32.67.00 ... mit Begründung beschlossen und zur Festlegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in der Lübecker Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der kostenfreie Bestand am ... sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt.
- Die Bürgerliste hat die Stellungnahmen der Bürgerliste und der Behörden in der Öffentlichkeit veröffentlicht und am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauBG am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Aufstellung:
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerliste und die Behörden ist der Öffentlichkeit bekannt zu machen und zusammenfassend über die Durchführung der Bürgerliste und der örtlichen Bekanntmachung zu berichten. Die Bürgerliste ist die Öffentlichkeit über die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Begründung des Bebauungsplans zu informieren. Dieser Beschluss ist am ... in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauBG sowie nach § 84 der Landesbauordnung sind nach Beschlussfassung durch die Bürgerliste der Hansestadt Lübeck vom ... der Entwurf des Bebauungsplans 32.67.00 – Europapark / Ostseestraße – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ersicht.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN 32.77.00 - Europapark / Ostseestraße -

Hansestadt Lübeck

Planungszustand: Entwurf zur Öffentlichkeitsabstimmung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG sowie zur Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauBG, 19.06.2024

Stand des Verfahrens: Entwurf zur Öffentlichkeitsabstimmung gemäß § 9 Abs. 2 BauBG sowie zur Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauBG, 19.06.2024

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister

Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 2