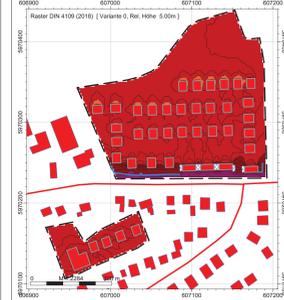


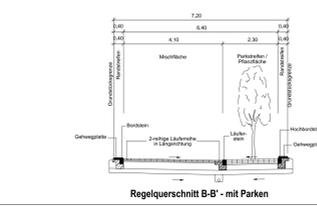
STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100 (Darstellungen ohne Normcharakter)



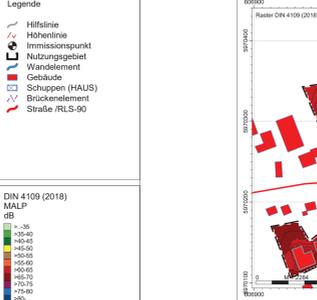
Nebenzzeichnung 1: Maßgeblicher Außenlärmschutzwand für sonstige Räume (Höhe 5,0 m)



SCHNITT FUßWEG / KNICK M. 1 : 100 (Darstellung ohne Normcharakter)



Nebenzzeichnung 2: Maßgeblicher Außenlärmschutzwand für Räume die zum Schlafen genutzt werden können (Höhe 5,0 m)



ZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planbereichs (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch - BauGB)
WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO), s. Teil B Text Nr. 3.2
GR 600 m² Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 7,0 Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauNVO), siehe Teil B Text Nr. 3.5
TH 4,0 Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßeniveau, als Höchstmaß
FH 9,0 Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßeniveau, als Höchstmaß
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauVO)
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
nur Reihenhäusergruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
KITA Kindertagesstätte
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsverbinderbereich
Fußgängerbereich
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Regenrückhalteraum (RRR)
Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserflusses - Notwasserweg -
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung Kinderspielfeld
Zweckbestimmung Grünanlage
Knick
Sukzessionsfläche
Knickschutzstreifen
Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), s. Teil B Text Nr. 12.5
Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)
Anpflanzung von Einzelbäumen
Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwand, s. Teil B Text Nr. 11.1, 11.2 und 11.3
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregengebiet freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)
Mit Nutzungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)
GFL Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, s. Teil B Text Nr. 10.1
Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck, s. Teil B Text Nr. 10.2
Überführungsbauwerk über den Flutgraben
Zuordnung gleicher Nutzung
Bemalungen von Festsetzungen in Metern
Darstellungen ohne Normcharakter
Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Flurstücknummern
Flurgenze
Geplante Grundstückszufahrt
Fortfallender Einzelbaum
Straßenniveau in Metern bezogen auf Normalnull (NN)

TEIL B - TEXT

- 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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betreiberbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher- oder Anfahrtsverkehr zu erwarten ist.
1.3 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher- oder Anfahrtsverkehr zu erwarten ist.
1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zulässig.
2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
In dem Teilgebiet WA 4 sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand LSW 1 errichtet wurde.
3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)
3.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige GRZ durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10% überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige GRZ unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 30% überschritten werden. In dem Teilgebiet WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhäusergruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beständig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,5 zugelassen werden. Die Festsetzung 3.1 bleibt davon unberührt.
3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrtruckschächte um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
3.3 In dem Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Staffelfestsetzungen / Geschosse mit Außenbalkonen bzw. mit zum Außenbau geeigneten und nicht geeigneten Terrassen zulässig.
3.4 In dem Teilgebiet WA 1, WA 2 und WA 4 sind Staffelfestsetzungen / Geschosse mit Außenbalkonen bzw. mit zum Außenbau geeigneten und nicht geeigneten Terrassen zulässig.
3.5 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit zur Geländetopographie
a) bei ebenerdigem Gelände (weniger als 20 m Unterschied zwischen der mittleren Geländeoberfläche im Bereich des Hauptkörpers und der Oberkante der Straßenverkehrsfläche) die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.
Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln.
Maßgeblich für die Bestimmung nach Satz 1 sind die Höhen der Erschließungsanlage gemäß abgestimmter Straßenausbaumaßnahmen.
3.6 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB, § 23 BauNVO)
4.1 Im Teilgebiet WA 3 sind nur Einzelhäuser mit einer Tiefe von maximal 16 m zulässig.
4.2 Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m überschreiten.
4.3 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² bis max. 600 m² zulässig. Abweichend sind Einzelhäuser mit einer Größe bis maximal 700 m² zulässig.
4.4 Im Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksgrößen von mindestens 550 m² bis maximal 800 m² zulässig.
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
5.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenseitiger vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung) bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen - und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abfallbehälter- und Fahrradabstellanlagen zulässig.
5.2 Im Teilgebiet WA 2 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m teilen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen oder eingebaute Abfall- und Fahrradabstellanlagen zulässig.
5.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder andere Einfassungen anzugeben. Die Hecken bzw. andere Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5.4 Außerhalb der in diesem Satz 1 festgesetzten sind Nebenanlagen (wie z.B. Grillerschuppen, Gartenhäuser, Freizeite) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen, Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Festsetzung 12.5 zur Begrünung ist zu beachten.
6. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
6.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in deren seitlicher Verlängerung auch auf den angrenzenden Grundstücksflächen zulässig.
6.2 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 müssen offene Stellplätze und Carports einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten einhalten und sind einzugrenzen.
6.3 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 müssen Garagen und Carports einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu festgesetzten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Die Pflicht zur Begrünung gemäß Festsetzung 12.5 ist zu beachten.
6.4 Im Teilgebiet WA 2 sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig.
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind die Dächern von Hauptanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit Ausnahme von transparenten Belüchtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächer sowie technische Aufbauten bei der Errichtung von Gebäuden vollständig mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratbauwerk fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräutler) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
9.2 In der Gemeinbedarffläche sind die Dächern von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratbauwerk fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräutler) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
9.3 Die Dächern von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substratbauwerk fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
9.4 Private Wegflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind in luft- und wasserundurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasen) mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm Fugenabstand von mindestens 10% herzustellen.
9.5 In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 dürfen die Vorgartenbereiche für öffentliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden. Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.
9.6 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dächern, Terrassen, Stellplätze und Wegflächen), welches nicht durch Regenwasserzuleitung gebracht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z. B. Rückhaltebehälter oder Mäulern) zurückzuführen und getrennt in den Regenrückhalteraum abzugeben (siehe Hinweis C).
9.7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA 2 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dächern, Terrassen, Stellplätze und Wegflächen), welches nicht durch Regenwasserzuleitung gebracht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z. B. Rückhaltebehälter oder Mäulern) zurückzuführen und getrennt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (siehe Hinweis C).
9.8 Die festgesetzten Knickschutzstreifen (KS) im Bereich der Maßnahmenflächen M1 und M3 sind zu einer Gras- und Krautur zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten und max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen.
9.9 Die im Bereich der Maßnahmenflächen M1 und M3 festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbemerkungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgähige Gebiete sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Knick darf durch den festgesetzten Fußgängerbereich durchbrochen werden.
9.10 Die Maßnahmenfläche M2 ist eine Ausgleichsfläche nach § 14 BauGB für eine außerhalb des Planbereiches durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungslinie ist Sukzessionsfläche (S) festgesetzt.
9.11 Versiegelungen und Abblagerungen sind auf den festgesetzten Grünflächen unzulässig.
10. Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10.1 Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
10.2 Die Fläche „GFLK“ ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zur Pflege des Parks zu belasten.
11. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11.1 In dem mit „LSW 1“ gekennzeichneten Bereich ist eine mindestens 2,9 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand hat einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Grünfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M1 am Steinrader Damm einzuhalten.
11.2 In dem mit „LSW 2“ gekennzeichneten Bereich ist eine mindestens 2,9 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
11.3 Im Teilgebiet WA 2 sind Reihenhäusergruppen parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) als geschlossene Baustruktur „LSW 3“ bis zu 3 m zu errichten. Die baulichen Anlagen dürfen jeweils die Höhe von 2,2 m nicht unterschreiten. Auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten (Steinrader Damm) können Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite (Am Flutgraben) verfügen.

- 11.4 Die Außenbauteile von Außenbalkonen müssen gesamt bewehrte Bau-Schalldämm-Maße Rwg gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) durch die Außenbauteile gemäß Nebenbestimmung 2 und 4: 1109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmspiegel und dem Korrekturfaktor für die jeweilige Raumart ergeben.
Für Außenbalkone, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmspiegel für die Nacht der Nebenbestimmung 1 und 3 zu entnehmen. Für alle anderen Außenbalkone gilt der maßgebliche Außenlärmspiegel für den Tag gemäß Nebenbestimmung 2 und 4.
Für Außenbalkone in Wohnungen, Untermieter- und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturfaktor für die Raumart in die Berechnung einzulassen.
Es kann ein geringeres Schalldämmmaß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenbauteile ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmspiegel ermittelt wird.
Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.
Bei einem maßgeblichen Außenlärmspiegel von mehr als 55 dB(A) für zum Schlafen geeignete Räume (siehe Nebenbestimmung 1 und 3) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Außenbalkone, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schallstimmende Lüftungsrichtungen sicherzustellen. Hieran kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z.B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Lärmspiegel von 30 dB(A) auch bei geöffneten Fenstern nicht überschritten wird.
Lüftungsrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.
12. Bindungen für Befpflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25a BauGB)
12.1 Terrassen und Reihenhäusergruppen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungspflicht festsetzt, ist innerhalb von 3 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Planfläche (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 1 m in Höhe, zu pflanzen.
12.2 Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zwei Gesellschaften mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungspflicht festsetzt, ist innerhalb von 3 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Planfläche (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
12.3 In dem allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbau (Artenauswahl siehe Planfläche (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mitabnehmer der Reihenhäusergruppen.
12.4 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Einfassungen mit Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von geschnittenen standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl und Pflanzenqualität siehe Planfläche (a) im Anhang) mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig.
12.5 Auf dem mit „Anpflanzung von Hecken“ festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzenqualität siehe Planfläche (a) im Anhang) mit einer Höhe von bis zu 1,2 m zulässig und grundstückseigentlich (hinter der Hecke) anzupflanzen.
12.6 Die vorgartenbereichlichen Hecken sind straßenseitig vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straßenverkehrsfläche - sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Anpflanzung (z. B. Gräser, Sträucher, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen und Garagen.
12.7 Sofern Abfallbehälter nicht in oder direkt an Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind die Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Artenauswahl und Pflanzenqualität siehe Planfläche (a) im Anhang) durch eine Befassung anzugrünen.
12.8 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (Artenauswahl und Pflanzenqualität siehe Planfläche (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.9 Im Straßenraum der Straße Am Flutgraben sind mindestens 17 standortgerechte, mittelgroße, heimische (Hochstämme) Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm in 1,0 m Höhe in offenen mindestens 10 m großen Baumreihen (dicht mit 21 bis 27 Bäumen pro Rückenstrecke) mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Baumreihen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
12.10 Auf dem Kinderspielfeld sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzungen zu ersetzen.
12.11 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind mindestens 20 standortgerechte heimische Bäume und Pflanzen (Artenauswahl siehe Planfläche (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
12.12 Die Anlage eines naturnah gestalteten und betriebenen Regenrückhalterums zulässig.
12.13 Die Lärmschutzwand ist beständig zu erhalten und bei Abgang durch geeignete Kletterpflanzen (Artenauswahl und Pflanzenqualität siehe Planfläche (c) im Anhang) dauerhaft zu begrünen.
13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)
13.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die nachfolgend aufgeführte Maßnahme im dem Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugerechnet.
Der fällige Ausgleichsbedarf für den Eingriff beträgt rund 4.602 m² und wird über die Kompensationsfläche auf dem Flurstück 1711 der Flur 5, Gemeindefeld Dummerdorf erfüllt.
II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 BauGB § 1 LO)
14. Fassadenmaterialien
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotm, grauem oder braunem Sicht-Verblendenmauerwerk oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.
Insoweit eine Reihenhäusergruppe sind für Außenwandflächen und Dächer jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farben zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
15. Sockelhöhe
15.1 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Rohfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 15 cm betragen und darf max. 30 cm über dem jeweils ermittelten Straßenbenutzungspegel gemäß Festsetzung 3.5 liegen.
15.2 Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des vorhandenen Geländeausfalls zu reduzieren bzw. zu erganzen.
16. Dächer
16.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptgebäude jeweils als Flachdächer oder als Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen.
16.2 Die Dächer der Reihenhäusergruppen (WA 3) sind jeweils profilliebig (d.h. mit gleicher Höhe der Attikabereiche) und mit gleicher Dachneigung zu errichten.
16.3 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flachdächer oder als fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.2 zu begrünen.
16.4 Die Dächer im Teilgebiet WA 3 sind jeweils als symmetrische Sattel- oder Walmdächer und einheitlich in den Farbton rot, grau oder braun auszuführen. Glasierte Dacheneindeckungen sind unzulässig.
16.5 Die zulässige Dachneigung beträgt 37 bis 50 Grad.
16.6 Im Teilgebiet WA 3 dürfen Dachgebälge jeweils eine Einzelebene von 5,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zur aufstehenden Außenwand einhalten und aufweisen. Die Summe der Breite der Dachgebälge darf 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgebälge sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen. Bei Gebäuden mit Satteldach sind Zwerggebälge nur auf einer Gebäudeseite zulässig und mittig dieser Gebäudeseite zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerggebälges darf max. 0,50 m über die Außenwand des Hauptkörpers vortreten. Die Dächer von Zwerggebälben sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeneiveau oberhalb der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerggebälbes muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.
17. Solaranlagen
Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und nur an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrenzung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt unberührt.
18. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeflächen darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
18.2 Bewegliche und blinde Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
19. Flächen für die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die für die Regelung des Wasserflusses (Notwasserweg) festgesetzte Fläche ist auszumachen. Die mit einem Gefälle in Richtung Norden anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Befpflanzung (außer Rasen) freizuhalten.
III. HINWEISE
A. Einsichtnahme in Vorschriften
Die 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. Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin abgeschlossen, u. a. über den Anteil der maßgebungsplanerfüllenden Flächen an der Gesamtfläche des Grundstückes, die Errichtung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserdrainage auf privaten Grundstücken.
C. Grundstücksentwässerung
In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist auf den Grundstücken, auf denen das Regenwasser nicht versickert werden kann, die Regenabflüsse auf max. 0,7 (l/s)a bemessen. Das darüber hinaus auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Der Entwurf aus Regen- oder sonstigen Rückhaltebehältern ist auf einer Regenabflusssperre von 1,2 (l/s) a zu drosseln. Das Ableiten von Drainagewasser aus den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist nicht möglich.
Der Niederschlag im Einzugsgebiet der Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 dient der Abklärung des bei Starkregen (100-jährig) anfallenden Niederschlagswassers.
Sofort die Abflüsse auf der Gemeinbedarffläche und im Teilgebiet WA 3 nicht zur Versickerung gebracht werden können ist auf einer Regenabflusssperre von 1,2 (l/s) a zu drosseln. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

- D. Bodenverunreinigungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen, die zusätzliche unter Bodenschutzhörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind guleichzeitig zu begründen und zu dokumentieren, um eine abteilend richtig eingeleitete Entsorgung von verunreinigtem Auslauf zu gewährleisten.
E. Archäologische Bodendenkmale, Kulturdenkmale
Das Vorkommen von archäologischen Bodenden- oder Kulturdenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodenröffnungen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den Baugang zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Ausführung von Fußgängerwegen, Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
F. Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in zuzubehalten Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeugung zu schützen.
G. Fall- und Rodungsarbeiten
Fall- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.09. Februar durchgeführt werden.
H. Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen
In der Baugeschichte ist die Erhaltung von „Vegetationstechnik (im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014) zu beachten.
I. Kinderspielfeld
Südlich des Kinderspielfeldes sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeindefeldverwaltungsverband (GVU-SI 8018) stehen.
J. Richtfunktrasse
Im Bereich des Spielplatzes verläuft eine Richtfunktrasse in Höhe von ca. 15 m über dem natürlichen Geländeiveau. Bei Errichtung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m über dem geplanten Gelände ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten. Im Baugeschichte sind die Maßnahmen zu beschreiben, die in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestaltung von Baukörpern ergeben können.
K. Schutz von Insekten
Zum Schutz von Insekten wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen, z. B. Naturdämplampen (Nieder- oder Hochdruck) mit einem Spektralbereich zwischen 540 und 700 nm oder warmweiße LED-Lampen empfohlen.
ANLAGEN
Pflanzenlisten
A. Pflanzenlisten
Pflanzenliste (a) Baumpflanzungen
Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (Heimkrönchen)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainmispel (Malus sibirica)
Apfelort (Prunus avium)
Vogelkirsche (Prunus padus)
Schwarz Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstbaum (verschiedene Sorten)
Pflanzenliste (b) geschnittene Heckpflanzungen
Artenauswahl geschnittene Heckpflanzungen
Feldahorn (Acer campestre, kegel Kugel-Ahorn)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Robuhche (Rosa sylvestris)
Hundertener (Friesenwaid) (Rosa canina)
Pflanzenliste (c) Heckpflanzen, mind. Str. 20-80 - 100 cm.
Rankeife erforderlich:
Hofeif (Humulus lupulus)
Geißlähle (Lonicera caprifolium, Lonicera perelydnum)
Waldrebe (Clematis vitalba, Clematis montana, Clematis viticella)
Kletternortensie (Hydrangea petiolaris)
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschließung der Bürgerstimm der Hansestadt Lübeck vom 24.11.2022 die Satzung über den Bebauungsplan 23.27.00 - Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Satzung der Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan 23.27.00
Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Planungsdirektion
Aktion aus der DOK 6: 2012
Übersichtsanlage
Maßstab ca. 1:10.000
Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Stand 24.04.2024
Hansestadt LÜBECK
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung