

Bebauungsplan 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg - und zugehörige 134. Änderung des Flächennutzungsplanes - Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 03.08.2021	<i>Bearbeitung:</i> Angela Schierhorn <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 330-1418
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)	19.08.2021	Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)	31.08.2021	Ö

Sachverhalt

Die Hansestadt Lübeck hat am 07.06.2021 die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg - und der zugehörigen 134. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Realisierung von ca. 560 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel-, Stadt- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten. Mit der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbauflächen soll ein Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage im Stadtteil Travemünde innerhalb der Hansestadt Lübeck geleistet werden. Im Plangebiet sollen Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern dem dauerhaften Wohnen in Wohneigentum oder Mietwohnungen dienen soll. Zudem sollen Flächen für zwei Kindertagesstätten vorgehalten werden. Um der Lage am Siedlungsrand gerecht zu werden, sollen umgebende Grünräume entwickelt werden, die der Entwässerung und den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen dienen sollen. Die Gemeinde Selmsdorf wird im Rahmen der Beteiligung als Behörde und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die Gemeinde Selmsdorf wird um Stellungnahme bis zum 27.08.2021 zur beabsichtigten Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck gebeten. Aufgrund der Sitzungsfolge des Bauausschusses sowie der Gemeindevertretung im August 2021 wurde nach Rücksprache mit dem Planungsbüro eine Fristverlängerung bis zum 03.09.2021 abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Selmsdorf hat im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am

Dreilingsberg der Hansestadt Lübeck weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

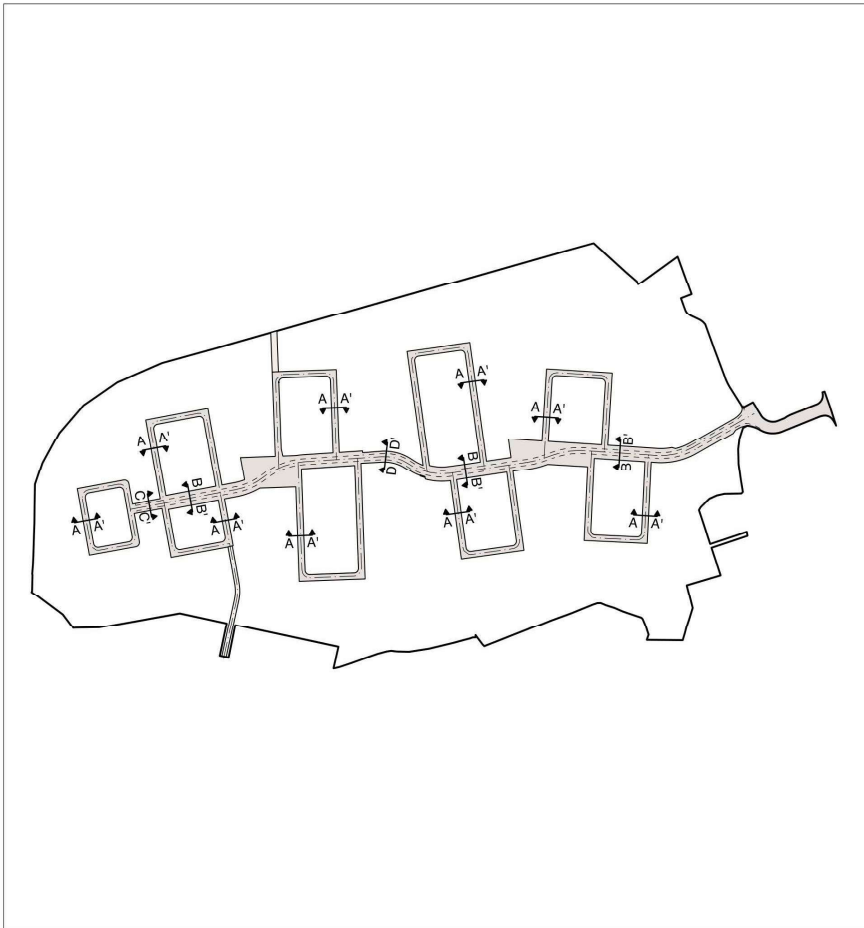
keine

Anlage/n

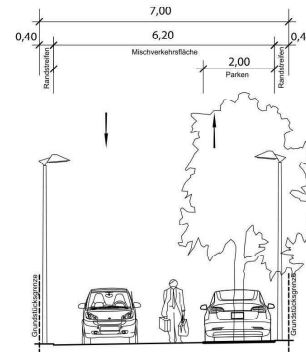
1	Bebauungsplan 32.61.00-Planzeichnung (öffentlich)
2	Bebauungsplan 32.61.00- textliche Festsetzung (öffentlich)
3	134. FNP-Änderung - Planzeichnung (öffentlich)



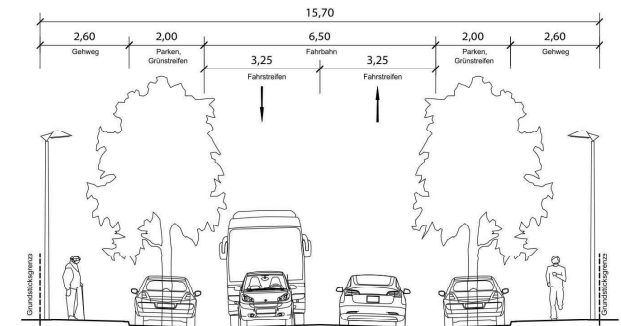
Verortung der Straßenquerschnitte (Darstellung ohne Normcharakter)



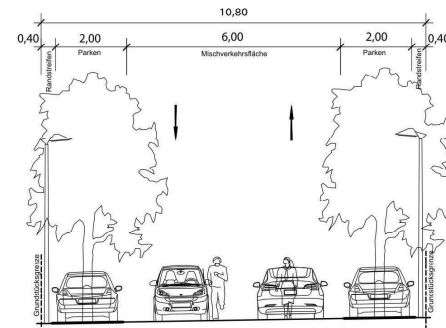
Regelquerschnitt A - A' Wohnweg M 1 : 150



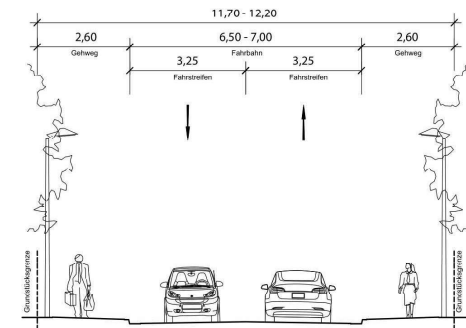
Regelquerschnitt B - B' Planstraße 1 M 1 : 150



Querschnitt C - C' Wohnweg M 1 : 150



Querschnitt D - D' Planstraße 1 M 1 : 150



32.61.00 TEIL A ZEICHENERKLÄRUNG ANLAGE 5

FESTSETZUNGEN:

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GF	Geschossfläche in m ²
z.B. 1.000	Geschossfläche, als Höchstmaß (§ 20 BauNVO, siehe textl. Festsetzungen)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (siehe textl. Festsetzungen)
GH	Gebäudehöhe in Metern, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauGB)

o	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kindertagesstätte

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Versorgungsflächen
	Trafostation
	Abwasserpumpwerk

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken
	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
	Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
(GWB), (GWB*)	Geschosswohnungsbau
(BG)	Baugruppen
(SH)	Stadthäuser
(RH)	Reihenhäuser
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
TGa	Tiefgaragen
	Vorgesehene Zufahrt (unverbindlich)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. textl. Festsetzungen)
	Schallschutzwand
	Bemaßung von Festsetzungen in Metern
	Geplante Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
	Geplante Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
	Firstichtung
IFSP XX/XX	Flächenbezogener Schalleistungspegel (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
Kennzeichnungen	
	Wegfallende Bäume
Planunterlage	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Abgrenzung der Bereiche mit unterschiedlich hohen geplanten Geländeoberflächen
	Flurstücksbezeichnung
	Geplante Hochspannungsleitung
	Vorhandene Richtfunkstrecke
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Geplante Erholungswege
	Vorgesehene Straßengestaltung
	Vorgesehene Geländemodellierung im Bereich Moorbek

BEBAUUNGSPLAN 32.61.00**– Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg –****Teil B - Text****Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB****ENTWURF****Stand: 07.07.2021****I. FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

- 2.1 Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Der Nachweis ist wie folgt zu führen: Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel ist aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu berechnen. Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach Satz 2 berechnet, wobei die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen sind und eine Quellhöhe in 1,0 m über Gelände/ Flur anzunehmen ist. Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschemission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschemission darf den zulässigen Immissionsanteil nach Satz 3 nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten IFSP, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 2.2 Im Gewerbegebiet sind die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber allgemein zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- 2.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO)

- 2.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 darf je Betrieb höchstens 100 m² betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 9 BauNVO)

3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, ist in Wohngebäuden je angefangene 500 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 Geschossflächenberechnung, Grundfläche

- 4.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von oberirdischen Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 3 BauNVO)

- 4.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ darf die zulässige Grundfläche durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 4.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB*)“ darf die zulässige Grundfläche durch offene Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

5 Geländehöhen, Höhe baulicher Anlagen, Sockelhöhe

- 5.1 Die geplanten Geländeoberflächen im Plangebiet sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung herzustellen, sie beziehen sich auf die Teile des Baugrundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ausnahmsweise können die Geländeoberflächen geringfügig, d.h. um bis zu 25 cm höher oder niedriger hergestellt werden als im Planeintrag festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 5.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden für Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Traufhöhe von 4,5 m und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt.
Für Reihenhäuser und Stadthäuser sowie für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(BG)“ wird eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt.
Für die Teilgebiete des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“ und „(GWB*)“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 5.3 Bezugspunkt für die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen ist die jeweilige Geländeoberfläche im Bereich des Gebäudes.
Bezugspunkt für die im Gewerbegebiet festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage der zugeordneten Straße Am Dreilingsberg (Straßenachse).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 5.4 Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 15 cm und darf maximal 40 cm über der für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten, geplanten Geländeoberfläche liegen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
- 5.5 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ ist ein Überschreiten der in Ziffer 5.2 festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufzugsschächte um bis zu 2,0 m oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien um bis zu 1,0 m zulässig. Diese sind zu allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden zurückgesetzt zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

6 Dachneigung, Dachbegrünung, Dachgestaltung, Zwerchgiebel und Gauben

- 6.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind die Dachflächen der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 50 Grad auszuführen.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Reihenhäuser und Stadthäuser festgesetzt sind, sind die Dachflächen von Gebäuden als Flachdächer, flach geneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 20 Grad auszuführen.
In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ sind die Dachflächen von Gebäuden als Flachdächer, flach geneigte Dächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 10 Grad auszuführen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen von Reihenhäusern, Stadthäusern, Geschosswohnungsbauten und Baugruppen mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3 Harte Dacheindeckungen sind einheitlich in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Dacheindeckung von Zwerchgiebeln und Gauben hat hinsichtlich Art, Format und Farbton der Dacheindeckung des Hauptdaches zu entsprechen.

Bei Doppelhäusern sind für die Dächer eine einheitliche Dachneigung und einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden. Ausnahmen für Solaranlagen sind zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

6.4 Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Zwerchgiebel nur auf einer Gebäudeseite zulässig und mittig dieser Gebäudeseite zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerchgiebels darf nicht vor die Außenwand des Hauptbaukörpers vortreten.

Die Dächer von Zwerchgiebeln sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeniveau entlang der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.

Bei einer Traufhöhe des Hauptdaches von weniger als 4,0 m sind auf Dachseiten ohne Zwerchgiebel auch Gauben in Form von Schlepp-, Satteldach- oder Walmdachgauben zulässig. Ihre Gesamtbreite darf 40 % der Länge der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante der Gaubendächer bzw. die Höhe des oberen Anschlusses an das Hauptdach muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Gauben müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den Ortsgängen des Hauptdaches aufweisen. Der Abstand zum Traufpunkt des Hauptdaches muss vertikal gemessen mindestens 0,3 m betragen. Als Traufpunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptgebäudes mit der Dachhaut (Fertigmaße), Dachüberstände bleiben bei der Bemessung unberücksichtigt.

Eine Kombination verschiedener Gaubenformen auf einem Dach ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

7 Nebenanlagen

7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Müllsammelanlagen, Fahrradschuppen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 8 m² und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

7.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweis E).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu festgesetzten Wegerechten müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

7.4 Standflächen von Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen sowie sonstige Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 2 m², sind an drei Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.5 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen, Ausstellungsvitrinen sowie Firmen- und Hinweisschildern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für Ausstellungsvitrinen sowie Firmen- und Hinweisschilder ist die Festsetzung 27.1 zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

8 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Sichtschutzelemente

- 8.1 Terrassen und ihre Überdachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 8.2 Bei Doppel-, Reihen- und Stadthäusern sind blickdichte, bauliche Sichtschutzelemente (z.B. Holzwände, Sichtschutzzäune, Mauern) als Terrassentrennwände untereinander mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Länge von maximal 4,0 m zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

9 Stellplätze, Carports, Garagen und Fahrradstellplätze

- 9.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, ist je Wohneinheit 1,0 Stellplatz nachzuweisen.

In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ ist bei Eigentumswohnungen und bei freifinanzierten Mietwohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit anzuwenden. Bei geförderten Mietwohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit anzuwenden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 9.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt sind, sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Reihenhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, sind Carports nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

Offene Stellplätze sind in den Vorgartenbereichen (Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche) auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 9.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB*)“ und „(BG)“ sind offene Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung „(GWB)“ sind nur Tiefgaragen zulässig. Offene Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 9.4 Offene Stellplätze und Carports müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie festgesetzten Wegerechten einhalten. Garagen müssen einen vorderen Mindestabstand (Zufahrt) von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie festgesetzten Wegerechten einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 9.5 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweis E).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.6 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Wegeflächen und Stellplatzanlagen mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.7 Private oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind an drei Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen und 0,6 m breiten Laubholzhecken (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) einzugrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang), in einer mindestens 8,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.8 Im Gewerbegebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und offene Stellplätze unzulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straße Am Dreilingsberg (Vorgartenbereich) kann ausnahmsweise bis zu 1/3 dieser Fläche für notwendige offene Stellplätze verwendet werden. Ab fünf ausnahmsweise im Vorgartenbereich errichteten Stellplätzen sind diese vom öffentlichen Straßenraum durch die Anpflanzung von mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) optisch zu trennen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 25 BauGB)

- 9.9 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit.

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	≥ 7
Notwendige Fahrradstellplätze	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

Bei Mehrfamilienhäusern sind auch Abstellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger vorzusehen. Zusätzlich sind je Wohneinheit 0,2 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen herzustellen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 9.10 Fahrradstellplätze bei Mehrfamilienhäusern sind an überdachten, verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten herzustellen, d.h.
- a) ebenerdig, über einen Aufzug, über eine Rampe oder über eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne erreichbar,
 - b) mit ausreichender Beleuchtung über Bewegungsmelder und
 - c) ohne selbstschließende Türen (bzw. Verschließen nur mit zeitlicher Verzögerung).
 - d) Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind frei zugänglich und möglichst in der Nähe der Hauseingänge zu positionieren.
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

10 Tiefgaragen

- 10.1 Tiefgaragen sind in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“ zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. auch Ziffer 4.2). In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung „(GWB*)“ und „(BG)“ können Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn auf die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen verzichtet wird.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 10.2 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Stellplätzen sind mit einem mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12 Zufahrten im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet ist je Grundstück nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von maximal 6,0 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und keine sonstigen Belange entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 13.1 Die mit „GFL“ 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. Das Fahrrecht umfasst auch die Befugnis, die Wege mit Fahrzeugen zur Unterhaltung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu befahren. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen. Die mit „GFL-AN“ bezeichneten Flächen umfassen zusätzlich ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten angrenzender Grundstückseigentümer.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.2 Die mit „GFL-R“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 13.3 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

14 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 14.1 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Platzfläche“ dienen der Anlage von Quartiersplätzen, die dem Aufenthalt dienen und die von der Allgemeinheit, von Fahrzeugen der Hansestadt Lübeck, der Ver- und Entsorgungsträger, von den Rettungsdiensten und dem ÖPNV genutzt werden dürfen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 14.2 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kommunaltrasse Nord“ dient der Allgemeinheit als Rad- und Gehweg und darf von Fahrzeugen des ÖPNV, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsdienste befahren werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 14.3 Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Kommunaltrasse Süd“ dient der Allgemeinheit als Rad- und Gehweg und darf von Fahrzeugen des ÖPNV und der Rettungsdienste befahren werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

15 Größe der Baugrundstücke

- 15.1 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausform Einzelhäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 400 m² bis maximal 600 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 15.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausform Doppelhäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 250 m² bis maximal 400 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 15.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausform Reihenhäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 180 m² bis maximal 350 m² zulässig.

Die Breite der Baugrundstücke muss mindestens 5,5 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 15.4 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets in denen die Hausform Stadthäuser festgesetzt ist, sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 240 m² bis maximal 450 m² zulässig.

Die Breite der Baugrundstücke muss mindestens 7,0 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

16. Pflanzpflichten auf den Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen

- 16.1 Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten sind sämtliche Wohnbaugrundstücke und die Gemeinbedarfsflächen mit geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken oder Steinwällen mit Bepflanzung einzufrieden (gemäß Pflanzliste (b) + (e) im Anhang). Geschlossene Hecken mit Nadelgehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Wacholder) sind unzulässig.

Der Pflanzmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 16.2 Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“ und „Abwasserpumpwerk“ sind allseitig mit Ausnahme der Zufahrt von einer geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecke (gemäß Pflanzliste (e) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 1,3 m einzufrieden. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen zulässig und grundstücksseitig anzuordnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 16.3 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets, in denen die Hausformen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Stadthäuser festgesetzt sind, ist je Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „(GWB)“, „(GWB*)“ und „(BG)“ sind je 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 16.4 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (KITA) ist je 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 16.5 Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Steinschüttungen (z.B. mit Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind die Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie notwendige Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

17. Pflanzpflichten im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind mindestens 1/3 des Vorgartenbereiches (Flächen zwischen der Straße Am Dreilingsberg und den straßenseitigen vorderen Baugrenzen) standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand untereinander von maximal 15,0 m zu setzen. Der festgesetzte Abstand kann um maximal 5,0 m abweichen, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen diese Abweichung zwingend erfordert. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

18. Pflanzpflichten in öffentlichen Verkehrsflächen

18.1 Im Straßenraum der Planstraße 1 sind mindestens 40 standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) in offenen mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

18.2 In den Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ und „Wohnweg+Bus“ ist im Mittel alle 30 m mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) in offenen mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

18.3 Auf den beiden Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Platzfläche“ sind in der Platzfläche West mindestens 6 und in der Platzfläche Ost mindestens 9 standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste (d) im Anhang) in offenen mindestens 8 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

19. Pflanzpflichten und Pflanzbindungen in öffentlichen Grünflächen

19.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind mind. 170 großkronige und mind. 130 mittel- und kleinkronige standortgerechte heimische Laubbäume (gemäß siehe Pflanzliste (c) im Anhang) zu pflanzen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 19.2 Mind. 10 % der öffentlichen Grünflächen (ohne Wege) sind mit naturnahen Strauchpflanzungen (gemäß Pflanzliste (b) im Anhang) zu bepflanzen. Mind. 50 % der öffentlichen Grünflächen (ohne Wege) sind mit krautreichen und standortgerechten Regiosaaten anzulegen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr frühestens am 01. Juli). Die übrigen öffentlichen Grünflächen (ca. 40 %) können regelmäßiger gemäht werden (z.B. Spiel- und Aufenthaltsflächen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 19.3 Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Knickwälle mit standortgerechten und heimischen Knickgehölzen (gemäß Pflanzliste (b) im Anhang) zu bepflanzen. Bei Abgang von Gehölzen innerhalb dieser Flächen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 19.4 Auf den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Feldgehölze und Knicks dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen innerhalb dieser Flächen ist innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

20. Lärmschutzmaßnahmen

- 20.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer), die in erster Baureihe zu der Planstraße 1 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche Ost“ und „Platzfläche West“ gelegen und straßenseitig zu diesen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, folgende Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ von 63 dB(A) zu erfüllen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume und ähnliches.	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 20.2 Für Außenwohnbereiche an den in Ziffer 20.1 benannten, in erster Baureihe zu der Planstraße 1 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platzfläche Ost“ und „Platzfläche West“ gelegenen, straßenzugewandten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln L_r am Tag von 59 dB(A) und mehr ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 59 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis der ausreichenden Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 20.3 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen Ziffern 20.1 und 20.2 abgewichen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 20.4 Für die Ausführung der Fahrbahndecke des südlichen Abschnitts der „Kommunaltrasse Süd“ ist auf einer Länge von mindestens 50 Metern, gemessen ab der Einmündung in die Straße „An der Bäk“, eine Straßenoberfläche zu wählen, für die der Korrekturwert DSD,SDT,Fz(v) nach RLS-19 (Geschwindigkeit für Lkw ≤ 60 km/h) mindestens -1,8 dB beträgt. Dies können nach Tabelle 4a aus der RLS-19 Splittmastixasphalte SMA 5 und SMA 8 nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3 oder Asphaltbetone $\leq AC 11$ nach ZTV Asphalt-StB 07/13 und Abstumpfung mit Abstreumaterial der Lieferkörnung 1/3 sein. Es kann auch eine dem Stand der Technik entsprechende schalltechnisch gleichwertige Fahrbahndecke gewählt werden, ein Nachweis der schalltechnischen Eignung kann im Rahmen der Planung und Umsetzung durch akustische Messungen oder Herstellerangaben belegt werden.

Für den restlichen Abschnitt der „Kommunaltrasse Süd“ sowie für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg+Bus“ und „Kommunaltrasse Nord“ sind für die Ausführung der Fahrbahndecken Straßenoberflächen zu wählen, für die der Korrekturwert DStrO nach RLS-90 0 dB beträgt. Dies können nach Tabelle 4 aus der RLS-90 nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt sein. Es kann auch eine dem Stand der Technik entsprechende schalltechnisch gleichwertige Fahrbahndecke aus Pflastersteinen (lärmarmes Pflaster) gewählt werden, ein Nachweis der schalltechnischen Eignung kann im Rahmen der Planung und Umsetzung durch akustische Messungen oder Herstellerangaben belegt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 20.5 Die Lärmschutzwände im Bereich der „Kommunaltrasse Süd“ sind fahrbahnseitig hochabsorbierend nach Vorgabe aus den ZTV-Lsw 06 auszuführen. Der Abstand der Lärmschutzwände zur Fahrbahn der „Kommunaltrasse Süd“ ist mit 0,5 m anzusetzen. Die Höhe der Lärmschutzwände ist mit mindestens 2,5 m, gemessen über der Gradienten der Verkehrsfläche, mit geschlossener, fugendichter Oberfläche und fugendichtem Anschluss an den Boden auszuführen und beidseits durch berankte Einfassungen einzugrünen. Die Schalldämmung DLR der Schallschutzwand muss Gruppe B3 (> 24 dB) nach DIN EN 1793-2 entsprechen. Einschalige, biegesteife (massive) Konstruktionen (z.B. Mauerwerk, Beton) mit einer flächenbezogenen Masse von 40 kg/m² erfüllen die Anforderung sicher. Für andere Konstruktionen ist ein Nachweis entsprechend ZTV-Lsw 06 zu erbringen. Es ist ein Einsatz hochabsorbierender Materialien (Reflexionsverlust DLa = 8 bis 11 dB, Gruppe A3

nach DIN EN 1793-1) notwendig. Ein Nachweis zur Eignung des gewählten Materials ist entsprechend den Anforderungen nach ZTV-Lsw 06 zu erbringen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann die Höhe der Lärmschutzwände reduziert werden. Geringfügige Abweichungen von der Lage der Lärmschutzwände können zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

21. Umgang mit Niederschlagswasser

- 21.1 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Zisternen, Schächte, Rigolen, Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 21.2 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Moorbekniederung, mit Einleitung in die Maßnahmenfläche, anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

22. Ausgleichsmaßnahmen

- 22.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierungsbereich Moorbek) ist der Gewässerlauf zu renaturieren und es sind 3.500 m² autypische Gehölzgruppen (gemäß Pflanzliste (a) im Anhang), 4.300 m² naturnahe Strauchpflanzungen (gemäß Pflanzliste (b) im Anhang), 80 Baumpflanzungen (gemäß Pflanzliste (c) im Anhang), 15.500 m² Extensivgrünland bzw. Hochstaudenfluren sowie 3.600 m² Feuchtgrünland bzw. Röhricht anzulegen. Die Unterhaltungspflege des Gewässers ist möglichst naturnah durchzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 22.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierungsbereich Moorbek) sind 15 Fledermauskästen (5 Großraumhöhlen, 4 Großraumröhren und 6 Spaltenkästen) anzubringen. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 22.3 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen am Nordrand des Plangebiets ist angrenzend an die Ackerflächen eine extensiv genutzte Wiese als Offenlandbiotop für die Wiesenschafstelze anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

23. Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung

- 23.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude sind nur rotes, graues oder braunes Sicht-/Verblendmauerwerk, Putz in Weiß oder gedeckten Farben oder Holz zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind als Hauptbaukörper nicht zulässig. Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen. Garagenfassaden sind entsprechend der Fassade des Hauptgebäudes zu gestalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 23.2 Innerhalb einer Hausgruppe (Reihenhäuser/Stadthäuser) und bei Doppelhäusern sind für die Fassaden einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Format und Farbton zu verwenden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 23.3 Im Gewerbegebiet sind Fassadenflächen von Werk- und Lagerhallen ab einer Länge von 30 m dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, sofern keine Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen, die mindestens 1/3 der Fassadenlänge einnehmen, erfolgt. Je 10 m Fassadenlänge sind mindestens 5 Kletterpflanzen folgender Arten und Sorten vorzusehen: Selbstklimmende Jungfernrebe (*Parthenocissus tricuspidata*), in Sorten, Fünffingrige Jungfernrebe (*Parthenocissus quinquefolia*), in Sorten, Gemeiner Efeu (*Hedera helix*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und andere Geißblattarten, -sorten, Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und andere Clematisarten, -sorten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

24. Stützmauern

- 24.1 Zusammenhängende Stützmauern im öffentlichen Bereich oder als Begrenzung von Gärten, deren Ansichtsflächen den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den festgesetzten Wegerechten zugewandt sind, sind in einheitlichem Erscheinungsbild (z.B. als Trockenmauern aus Naturstein, Friesenwällen, Betonstützwänden, Stehtraversen) zu errichten. Nicht zulässig sind Mauern aus Löffelsteinen und gemauerten Betonsteinen. Die maximal zulässige Abstützhöhe beträgt 1,0 m.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- 24.2 Für Stützmauern zwischen angrenzenden Baugrundstücken beträgt die maximal zulässige Abstützhöhe 0,8 m. Darüber hinausgehende Höhendifferenzen können durch zusätzliche Mauern oder Böschungen auf den Baugrundstücken ausgeglichen werden; zusätzliche Mauern müssen dabei einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

25. Solaranlagen

Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

26. Einfriedungen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen zwischen der Straße Am Dreilingsberg und der straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, ausnahmsweise können Einfriedungen auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu maximal 4,0 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit nachgewiesen wird (z.B. besondere Sicherheitsgründe).

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

27. Werbeanlagen im Gewerbegebiet

27.1 Im Gewerbegebiet sind Ausstellungsvitrinen nur bis zu einer Größe von maximal 4 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m sowie Firmen- und Hinweisschilder nur bis zu einer Größe von 4 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

27.2 Werbeanlagen dürfen die jeweils gebaute Traufhöhe der Gebäude ohne Berücksichtigung der zulässigen Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von maximal 10,0 m, bei Gebäuden über 30,0 m Länge nur bis zu einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

27.3 Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

27.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Zulässig sind Werbeanlagen, die angestrahlt werden bzw. selbstleuchtend sind.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

II. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Ersetzen des Bebauungsplanes 32.56.00

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 32.56.00 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg – außer Kraft.

III. HINWEISE

A Städtebauliche Verträge

Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und einem privaten Investor abgeschlossen, u.a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, die Erschließung, die Umsetzung der natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserdrosselung auf privaten Baugrundstücken.

B Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Normen) liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

C Bauantragsunterlagen

Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind das natürliche und das geplante Gelände sowie die Geländeanschlüsse einzutragen. Für jedes Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen mit Darstellung von Pflasterflächen, befestigten Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen.

D Naturschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden. Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung bzw. die Bauarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, beginnen. Alternativ kann auch während der Brutzeit mit den Arbeiten begonnen werden, wenn durch eine gutachterliche Untersuchung kurz vor Beginn der Arbeiten nachgewiesen wird, dass auf den betroffenen Flächen keine Bruten vorhanden sind. Sofern erforderlich, kann auf nachweislich brutfreien Flächen durch vorbeugende Vergrümmungsmaßnahmen (Flutterbänder) verhindert werden, dass es vor Beginn der Arbeiten zu Brutansiedlungen kommt.

E Ausführungshinweise zur Dachbegrünung

Für die extensive Dachbegrünung wird die Verwendung von Saatgutmischungen entsprechend der Pflanzlisten (f) und (g) empfohlen. Zusätzlich wird empfohlen, mind. 25 g/m² Sedumsprossen auszubringen, um die Begrünung zu beschleunigen.

F Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

G Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen gemäß Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 13.02.2017) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg.

H Richtfunkstrecke

Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke in Höhe von ca. 15 m über dem natürlichen Geländeniveau. Bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 13 m über dem geplanten Gelände ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

I Leerrohre für Telekommunikation

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

Anlagen

Anlage 1: Pflanzlisten

Pflanzliste (a) Auwald

Artenauswahl Auwald:	
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Weiden (Nur an den Böschungen, am Gewässer zu starke Auswirkungen aufgrund von zu starkem Wuchsverhalten)	<i>Salix alba</i> u.a.
Pflanzgrößen:	
Mind. Sträucher, verpflanzt, 80-100 cm, o.B. oder Heister und Stammbüsche, 2xv, 100-150 cm, o.B.; zur Herstellung eines gestuften Aufbaus der Gehölze abwechslungsreich in Gruppen größerer und kleinerer Pflanzqualitäten angelegt.	

Pflanzliste (b) Naturnahe Strauchpflanzungen

Artenauswahl naturnahe Strauchpflanzungen:	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Pflanzgrößen:	
Moorbek-Grünzug: Mind. Sträucher, verpflanzt, 80-100 cm, o.B. oder Heister und Stammbüsche, 2xv, 100-150 cm, o.B.; zur Herstellung eines gestuften Aufbaus der Gehölze abwechslungsreich in Gruppen größerer und kleinerer Pflanzqualitäten angelegt.	
Private Freiflächen: Mind. Sträucher, verpflanzt, 80-100 cm, o.B.	

Pflanzliste (c) Bäume in Grünflächen und Privatgärten

Artenauswahl Einzelbäume:	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feldahorn, Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> , <i>A. platanoides</i>
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus aucuparia</i> , <i>S. intermedia</i>
Hahnendorn, Apfeldorn	<i>Crataegus crus-galli</i> , <i>C. x lavalleyi</i>
Wildkirsche, Traubenkirsche	<i>Prunus avium</i> , <i>P. padus</i>
Weiden	<i>Salix alba</i> u.a.
Obstbäume	<i>Malus</i> , <i>Prunus</i> , <i>Pyrus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Pflanzgrößen:
Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, m.B.

Pflanzliste (d) Bäume für Straßen, Plätze und Stellplatzanlagen

Artenauswahl Straßenbäume:	
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Linde	Tilia cordata
Klimaangepasste Baumarten (s. Hinweis)	
Pflanzgrößen:	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, m.B.	

Pflanzliste (e) Laubholzhecken

Artenauswahl geschnittene Hecken:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, 2xv.	

Pflanzliste (f) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Cerastium semidecandrum	Fünfmänniges Hornkraut
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Papaver argemone	Sandmohn
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saxifraga granulata	Knöllchensteinbrech
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Corynephorus canescens	Silbergras

Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 50%, Gräseranteil: 50%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (g) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Armeria maritima	Strand-Grasnelke
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Dianthus deltoides	Heidenelke
Erodium cicutarium	Gewöhnlicher Reiherschnabel
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Stinkender Storchschnabel
Origanum vulgare	Gewöhnlicher Dost
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Prunella vulgaris	Kleine Braunelle
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Saponaria officinalis	Echtes Seifenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Brachypodium sylvaticum	Waldzwenke
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Festuca ovina	Schafschwingel
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 70%, Gräseranteil: 30%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Anlage 2: Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011 (zu der textlichen Festsetzung 2.4)

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

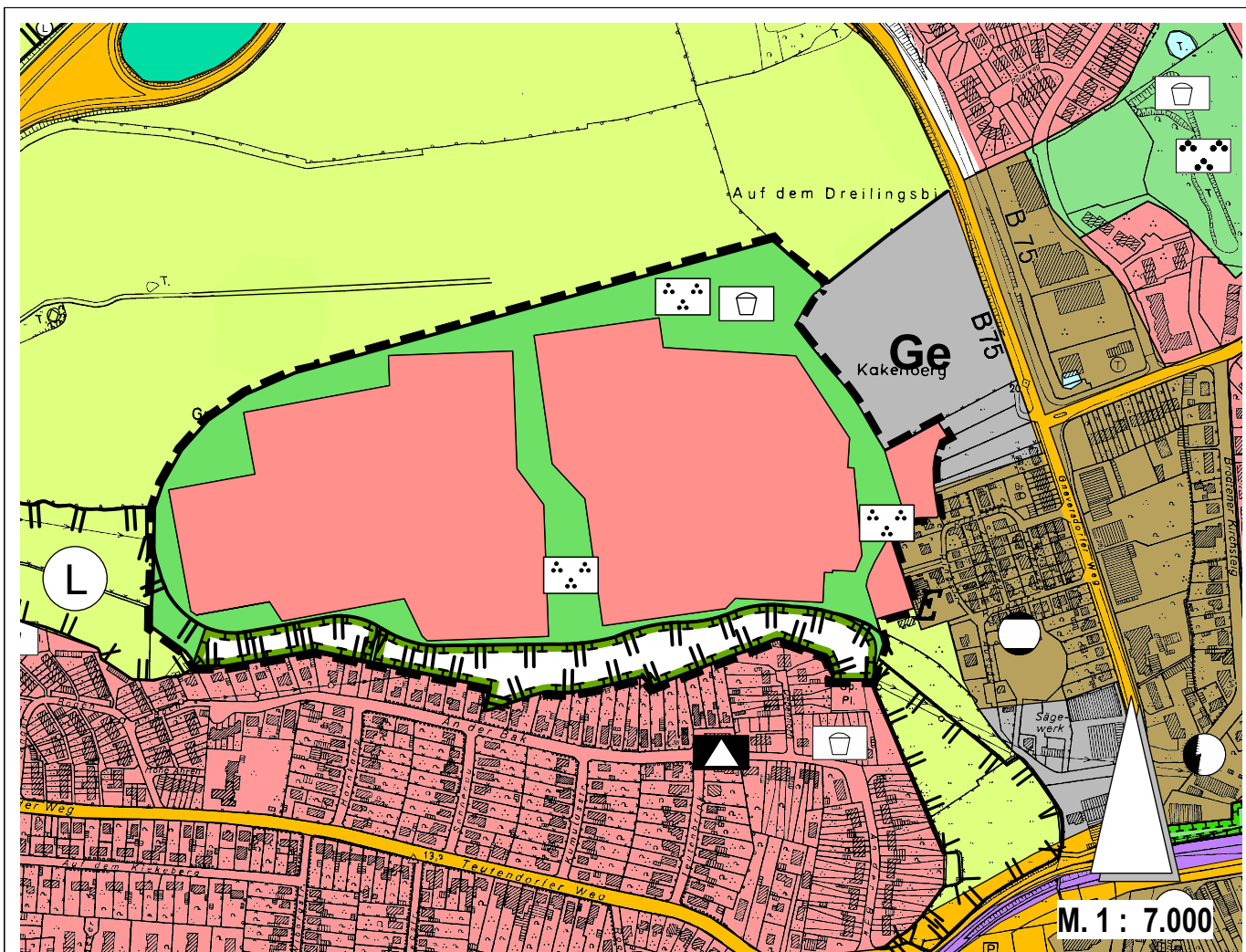
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Becher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tieren, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (Inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)





134. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER HANSESTADT LÜBECK


FÜR DEN TEILBEREICH „NEUE TEUTENDORFER SIEDLUNG/AM DREILINGSBERG“

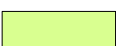
Fassung zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung / Stand: 07.05.2021


ZEICHENERKLÄRUNG:


 Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)


 Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

 Gemischte Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

 Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

 Landschaftsschutzgebiet (geänderter Verlauf) (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)



Autobahn und autobahnähnliche Straßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Parkanlage

Spielplatz



Elektrizität



Gas



Abfall



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister

Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung