

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0258/2016 - Fachbereich IV</b>	
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>06.01.2016</b>	
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-157</b>	
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de</b>	
<b>Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck 02.13.00 - St. Jürgen/ Wasserkunst - sowie zugehörige 119.Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen/ Wasserkunst -Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Nachbargemeinde gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>			
<b>Beratungsfolge</b> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

## **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat den Entwurf des Bebauungsplanes 02.13.00 und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung am 07.12.2015 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Hansestadt Lübeck informiert die Stadt Dassow mit Schreiben vom 21.12.2015 darüber, dass beide Pläne in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 beim Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt im Foyer des Dienstgebäudes Mühlendamm 12 öffentlich zur Einsicht ausliegen.

Gleichzeitig wird die Stadt Dassow um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.01.2016 gebeten, soweit sie in ihren Belangen von der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 einschl. 119. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen ist.

Einzelne Planinhalte sind den beigelegten Anlagen zu entnehmen.  
Zudem können die vollständigen Entwurfspläne im Originalformat auf der nachfolgenden Internetseite eingesehen und heruntergeladen werden:

[www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/bauleitplanung//bebauungsplanung/02-13-00.html](http://www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung/bauleitplanung//bebauungsplanung/02-13-00.html)

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Dassow hat zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen/ Wasserkunst und zugehöriger 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Anlage:**

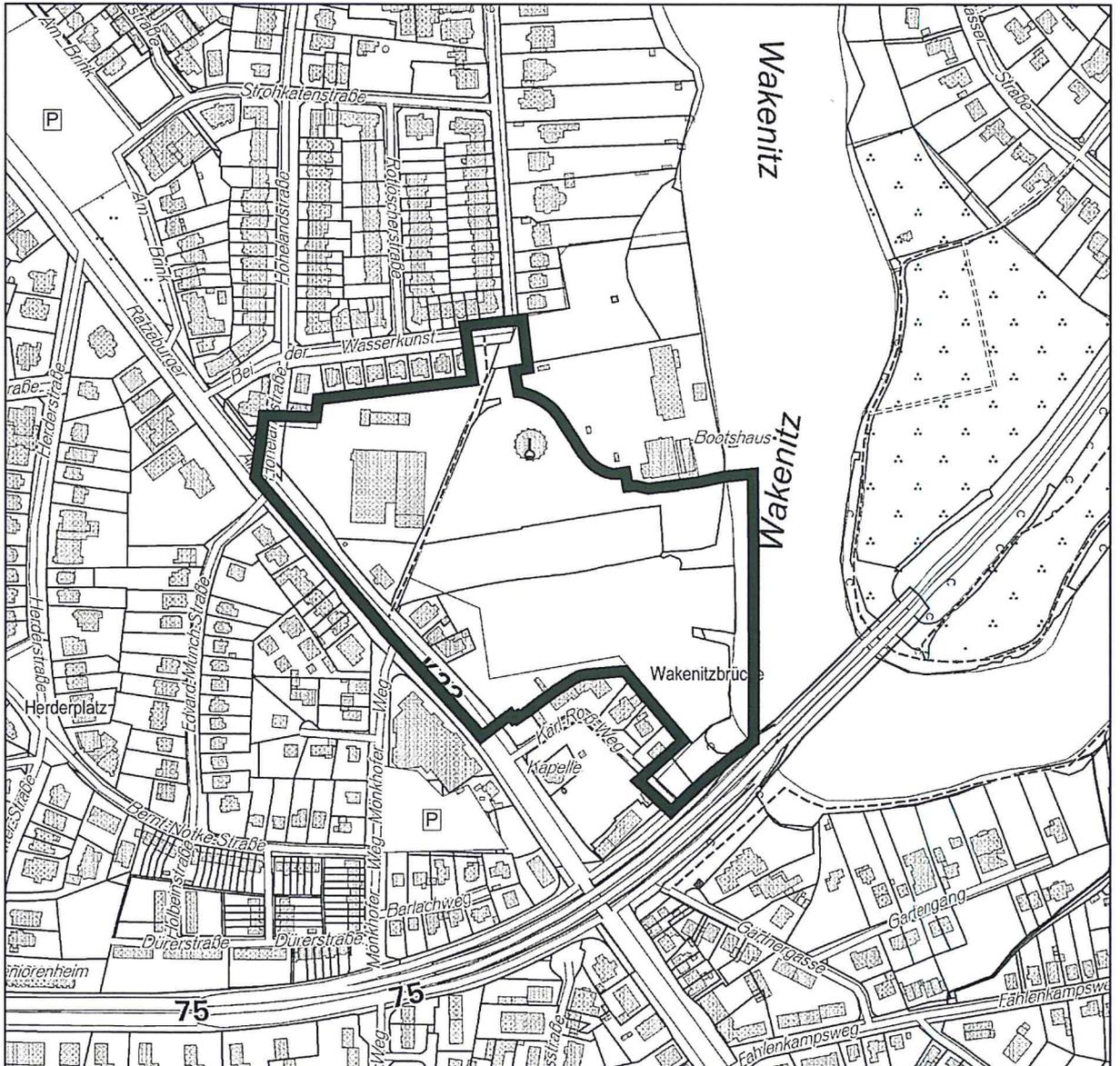
Auszüge Entwurf B-Plan 02.13.00 und 119.Änderung FNP

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom \_\_\_\_\_ die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## BEBAUUNGSPLAN 02.13.00

### ST. JÜRGEN / WASSERKUNST



Stand des Verfahrens : **Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**  
**Fassung vom 08.12.2015**

Hansestadt LÜBECK 

Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



02.13.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG  
TEIL B - SIEHE ANLAGE



Gemarkung St. Jürgen  
Flur 3

Gemarkung St. Gertrud  
Flur 13

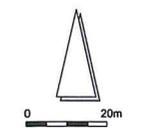
Gemarkung St. Jürgen  
Flur 4

Gemarkung St. Jürgen  
Flur 13

 Dipl. Ing. Kerstin Kummer Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Berufszulassung 3.2/2015 Lübeck Tel: 0451 / 87900-0 • Fax: 0451 / 87900-40	
Lageplan M 1 : 1.000	
Gemeinde: Messdorf Lübeck	Ausgabeformat der zugrunde liegenden Daten: Geo- und Krieger
Gemarkung: St. Jürgen	Berechnung: U13
Flur: 13	Auftrag: 13002
Flur: 13	Bestand: Höhensystem: NNH
Zeichnung: 13002_Tap 2015022	Datum: 22.06.2015
Bereitsteller: DW	

Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer in den Teilgebieten WA5, WA8 und WA9

Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer in den Teilgebieten WA7 - WA10



im Original Maßstab 1 : 1.000  
Stand: 08.12.2015

Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90).

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 Nummerierung von Teilgebieten

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GR** zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

**II / III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

**OK** Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

## BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Typ A** Hausform (siehe Text Teil B - Text Nr. 3.1)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen**

**Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen**

**Rad- und Fußweg, Fußweg**

**Ein-/Ausfahrt**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

**Ausstellungshalle BHKW** Fläche für eine Ausstellungshalle mit Dokumentationszentren und ein Blockheizkraftwerk

## FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung**

**Elektrizität**

**Wasser**

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**öffentliche Grünfläche**

**Parkanlage mit Spielbereichen**

**naturbelassene Grünfläche**

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

**Erhaltung von Gehölzflächen**

394 **Erhaltung von Einzelbäumen / Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00**

**Ar** zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz

**anzupflanzende Bäume**

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**TGa** Tiefgarage

**G** Gartenhof mit Gemeinschaftsspielplatz

**Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen** (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

**Bemaßung von Festsetzungen in Metern**

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)**

**Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung** (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)

**geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG**

**D** eingetragenes Baudenkmal (§ 5 Abs. 2 DSchG)

## HINWEISE

**50 m** 50 m Abstand zur Uferlinie

**A** **B** eingetragene Baulast zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, **C** **D** Gemarkung St. Jürgen

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

**X** zu beseitigende Gebäude

**---** Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

**(P)** Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen

**⊕** vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NHN

## PLANUNTERLAGE

**—○—** Flurstücksgrenze

**8/3** Flurstücksnummer

**---** Flurgrenze

**▨** Gebäude Bestand

# 02.13.00

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

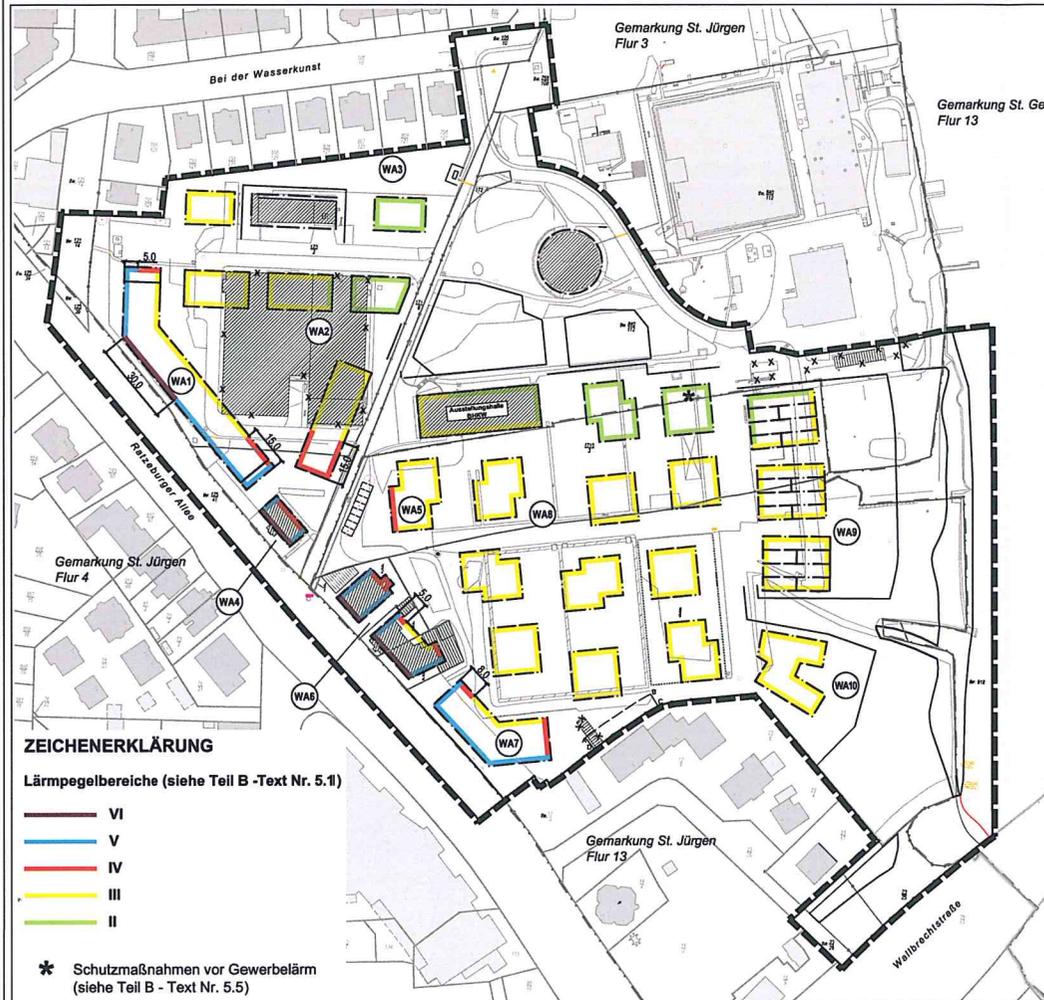
**Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

02.13.00

NEBENZEICHNUNGEN ZUR  
PLANZEICHNUNG

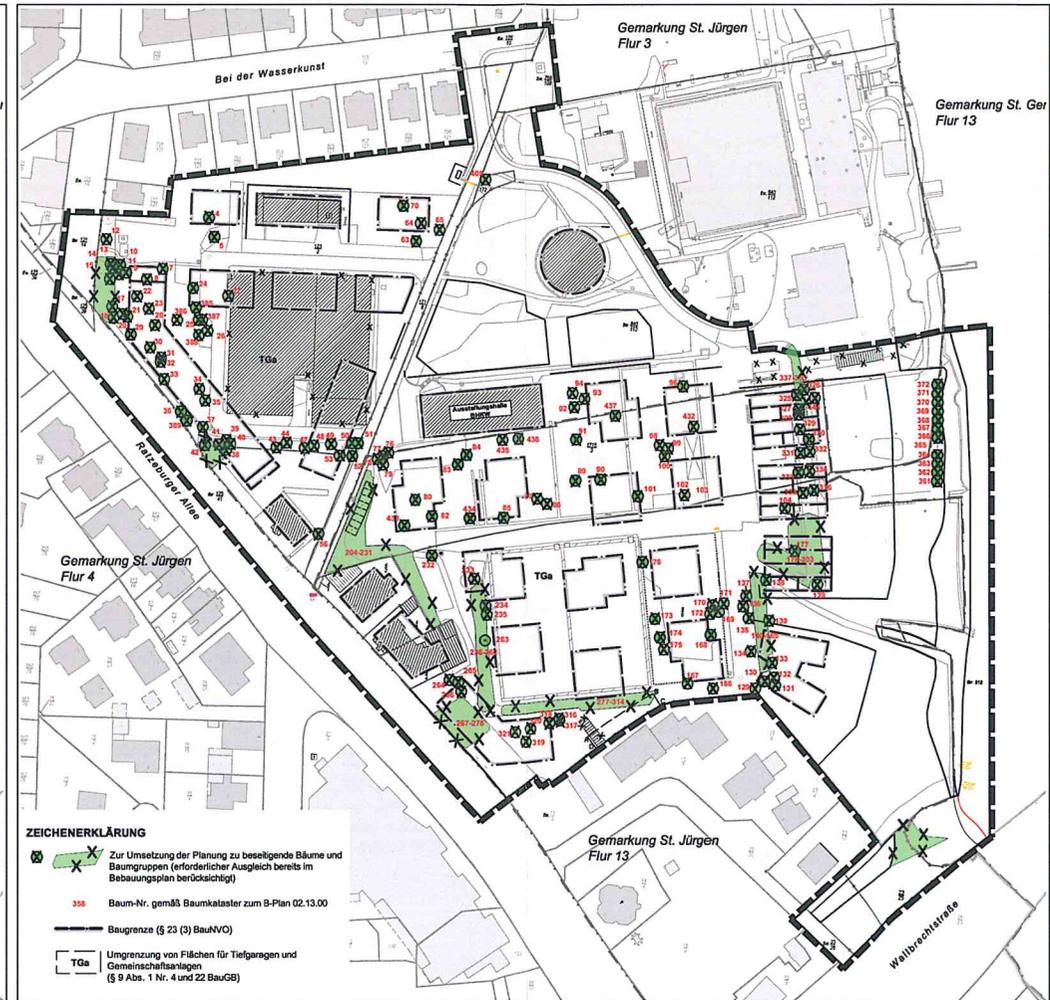
# NEBENZEICHNUNG 1

## LÄRMPEGELBEREICHE



# NEBENZEICHNUNG 2

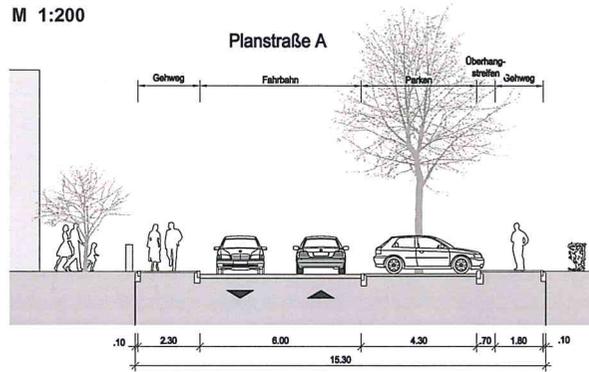
## ZU BESEITIGENDE BÄUME



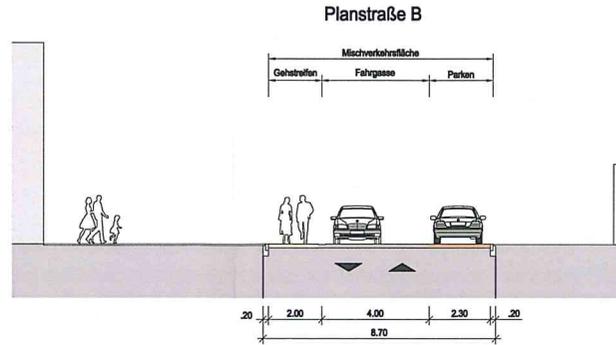
Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

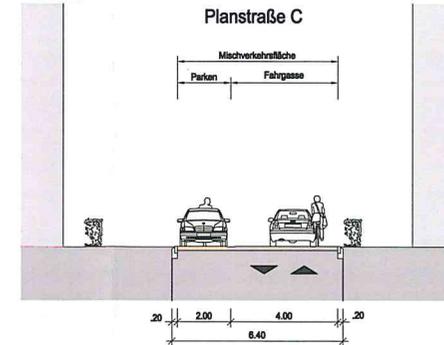
Profil A - A'  
M 1:200



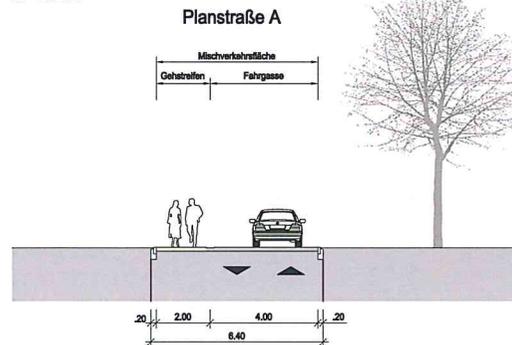
Profil C - C'  
M 1:200



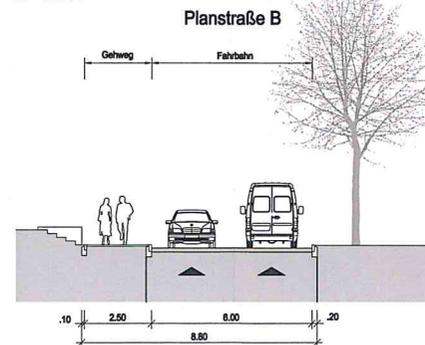
Profil E - E'  
M 1:200



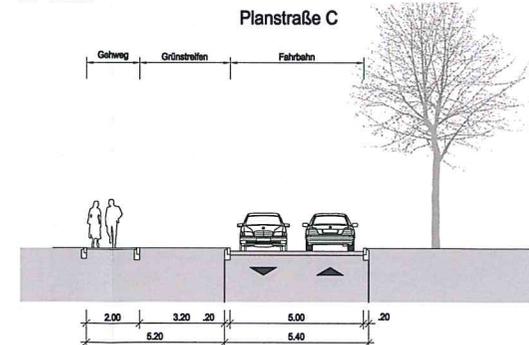
Profil B - B'  
M 1:200



Profil D - D'  
M 1:200



Profil F - F'  
M 1:200



**BEBAUUNGSPLAN 02.13.00****- St. Jürgen / Wasserkunst -****Teil B - Text****Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Stand: 08.12.2015****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebietes können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner sind in den vorgenannten Teilgebieten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
- 1.3 In den Teilgebieten WA8, WA9 und WA10 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Ferner können in den vorgenannten Teilgebieten nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher-verkehr ausgeht.
- 1.4 In den Teilgebieten WA2, WA3, WA9 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.5 In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA1 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
- 1.6 Im Teilgebiet WA8 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA7 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
- 1.7 Im Teilgebiet WA10, auf dem südlichen Baufeld im WA 9 sowie auf den beiden südlichen Baufeldern des WA 8 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn eine mind. 1,4 m hohe Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke errichtet worden ist.

**2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- 2.2 Im Teilgebiet WA9 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) nicht über-

schritten wird und die wasserseitige Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 4,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Gleiches gilt bei den Gebäuden im Teilgebiet WA10 bei einem Zurücktreten des obersten Geschosses um mindestens 6,0 m.

- 2.3 Im WA7 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschritten wird.
- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, außer in den Teilgebieten WA4 und WA6, sind Geschosse mit Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
- 2.5 In den Teilgebieten WA5 und WA8 darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis 75 m<sup>2</sup>, bei zulässigen Grundflächen von über 300 m<sup>2</sup> um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
In den übrigen Teilgebieten darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25% überschritten werden.
- 2.6 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 im WA1 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im WA2 überschritten werden.
- 2.7 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA5, WA7 und WA 8 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 im WA8 sowie bis zu einer GRZ von 0,7 im WA5 und im WA7 überschritten werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)**

- 3.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 gelten ergänzend zu den erweiterten Baukörperfestsetzungen für unterschiedliche Gebäudetypen folgende Längenbeschränkungen:  
Typ A: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 17,0 m nicht überschreiten.  
Typ B: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 21,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 14,5 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.  
Typ C: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 25,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 16,0 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
- 3.2 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,4 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Ausnahmsweise können an einzelnen Schmalseiten von Gebäuden auch Balkone über die volle Außenwandlänge zugelassen werden, sofern sie gestalterisch als integrierte Gebäudebestandteile (z.B. durch die loggienähnliche Ausbildung der Balkone mit Mauerpfeilern und Brüstungen in der gleichen Materialität der Außenwände) ausgebildet werden.

#### 4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Gleiches gilt im Teilgebiet WA2 für die Baugrundstücke an der Planstraße A.
- 4.2 In den Teilgebieten WA5, WA8, WA9 und WA10 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig.
- 4.3 Auf den Grundstücksflächen, die in einem Abstand von weniger als 50 m zur Wakenitz liegen (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, sofern sie die 50m-Abstandlinie um nicht mehr als 6,0 m überschreiten, sowie bis zu 1,5 m hohe Grundstückseinfriedungen.

#### 5. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.

- 5.2 In den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen; Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebli-

che Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

- 5.3 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 müssen Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthaltsräume, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) über mindestens ein Zimmer mit Fenstern zu der von der Ratzeburger Allee abgewandten Gebäudeseite verfügen. Für Kleinstwohnungen mit einer Geschossfläche unter 50 m<sup>2</sup> kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel in sämtlichen straßenseitigen Wohnräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Einzimmerwohnungen.
- 5.4 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 sind wohnungszugehörige Außenwohnbereiche an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig. Abweichend hiervon sind in den obersten Geschossen Dachterrassen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sich die Terrassen über die gesamte Gebäudetiefe bis zur lärmabgewandten Seite erstrecken. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.
- 5.5 Im nordöstlichen Baufeld des Teilgebietes WA8 sind an der nördlichen Außenwand vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über schallgedämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen (lärmabgewandten) Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.
- Abweichend hiervon können zu öffnende Fenster zugelassen werden, wenn der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) gemäß TA Lärm vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle (Ringkolbenschieber) oder durch deren Verlagerung nachweislich eingehalten wird.

## **6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume standortheimischer Arten in folgendem Umfang zu pflanzen:
- jeweils 5 Bäume in den Teilgebieten WA1, WA7, WA9 und WA10,
  - 10 Bäume im Teilgebiet WA2,
  - 3 Bäume im Teilgebiet WA4 sowie
  - insgesamt 56 Bäume in den Teilgebieten WA5 und WA8.

Dabei sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung in den Teilgebieten zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Von den anzupflanzenden Bäumen müssen 3 Bäume einen Stammumfang von mindestens 40 cm, 2 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm und alle übrigen

Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, aufweisen. Für ein Drittel der anzupflanzenden Bäume können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

6.2 Bei den an der Ratzeburger Allee sowie bei den in und an der Planstraße A zu pflanzenden Bäumen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von jeweils 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Bei den in und an den Planstraßen B und C zu pflanzenden Bäumen sind schmalkronige, standortheimische Laubbaumarten gleicher Qualität zu pflanzen.

6.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang von Nadelbäumen können auch standortheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden.

Sofern Bäume mit besonderer Bedeutung für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten (siehe Kennzeichnung „Ar“ in der Planzeichnung) vor ihrem natürlichen Abgang aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, ist eine artenschutzrechtliche Kompensation für die verlorengehenden Lebensstätten zu schaffen.

6.4 Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ am Wasserturm zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig mit Laubgehölzen zu ersetzen. Ein sukzessiver Austausch der Nadelgehölze durch hochwüchsige Laubgehölzarten ist zulässig, soweit die Witterungsschutzfunktion für Fledermäuse ohne Unterbrechung gewährleistet bleibt.

6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ an der Wakenitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen, der Erhalt und die Entwicklung der dort befindlichen geschützten Biotope ist sicherzustellen. Zusätzlich sind auf der Fläche 18 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind auf der Fläche 12 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6.7 Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist der Lebensraum des Fischotters im nördlichen Uferstreifen an der Wakenitz (einschließlich der gehölzbestandenen Einbuchtung am Südrand) landseitig mit einer durchgängigen, mindestens 1,2 m hohen Einfriedung vor dem Betreten zu sichern. Die Einfriedung ist wasserseitig durch eine dichte Heckenpflanzung mit immergrünen oder dornigen Laubgehölzarten zu ergänzen. Vor dem zu erhaltenden Ufergehölz dieses Bereichs sind zwei flache Mulden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der Baudurchführung im Geltungsbereich fertigzustellen.

6.8 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

Betroffenheit	Maßnahmen
<b>CEF-Maßnahmen (Fertigstellung vor Beginn der Baudurchführung)</b>	
Balzquartiere Zwergfledermaus	Anbringen von 5 x 3 artspezifische Spaltenquartiere in Gehölzstrukturen
Sommerquartiere sonstiger nachgewiesener Fledermausarten	Anbringen von 5 artspezifischen, zur Fortpflanzung geeigneten Kästen in Gehölzstrukturen und/ oder an Gebäuden (nicht direkt an der Wakenitz)
Winterquartiere Großer Abendsegler	Anbringen von 3 x 5 als Winterquartier geeignete Kästen in Bäumen (nicht direkt an der Wakenitz)
<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel</b>	
Niststätten von Brutvögeln der Siedlungen	Anbringen von jeweils 5 Nistkästen für Mauersegler, Höhlenbrüter und Nischenbrüter an Gebäuden oder Bäumen

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann. Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, sofern der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass tatsächlich geringere Betroffenheiten entstehen.

- 6.9 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.
- 6.10 Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7 Grad Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Dabei muss das zur Begrünung aufgetragene Substrat eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.
- 6.11 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden, müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss die vegetationsfähige Überdeckung im Bereich von anzupflanzenden Bäumen mindestens 80 cm betragen. Für Anlagen zur oberirdischen Regenrückhaltung und -ableitung können geringere Überdeckungshöhen zugelassen werden.

## **7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade durchzuführen sind, den Teilgebieten WA1 bis WA3, WA5 und WA7 bis WA10 insgesamt zugeordnet:
- a) Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von insgesamt 9.484 m<sup>2</sup> Fläche sowie
  - b) Entwicklung von Extensivgrünland durch Selbstbegrünung auf einer Fläche von insgesamt 31.920 m<sup>2</sup>.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

### 8. Gestalterische Gliederung der obersten Geschosse

- 8.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. – sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt – mindestens 25 % der Geschossfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahmsweise können bei bis zu drei Gebäuden auch Terrassenanteile von bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken deutliche Rücksprünge ausgebildet werden.
- 8.2 Im Teilgebiet WA8 ist bei den Gebäuden am östlichen Gebietsrand jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss jeweils die östliche Außenwand des Staffelgeschosses bei den beiden nördlichen Gebäuden an der Planstraße C um mindestens 4,0 m, bei den beiden südlichen Gebäuden um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. An dem südlichsten Gebäude muss zusätzlich auch die südliche Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.
- 8.3 Im Teilgebiet WA1 ist das vierte Vollgeschoss auf der gesamten Gebäudelänge entlang der Ratzeburger Allee mindestens dreimal durch eingeschnittene Dachterrassen zu gliedern. Die Einschnitte müssen straßenseitig jeweils eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen und dürfen sich ab einer Tiefe von 7,0 m zur Rückseite des Gebäudes auf eine Breite von mind. 3,0 m verjüngen.
- 8.4 Im Teilgebiet WA3 sind die dritten Geschosse jeweils als Staffelgeschosse auszubilden. Dabei muss jeweils die nördliche Außenwand des dritten Geschosses um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- 8.5 In den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 7 Grad zulässig.
- 8.6 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.

### 9. Einfriedungen

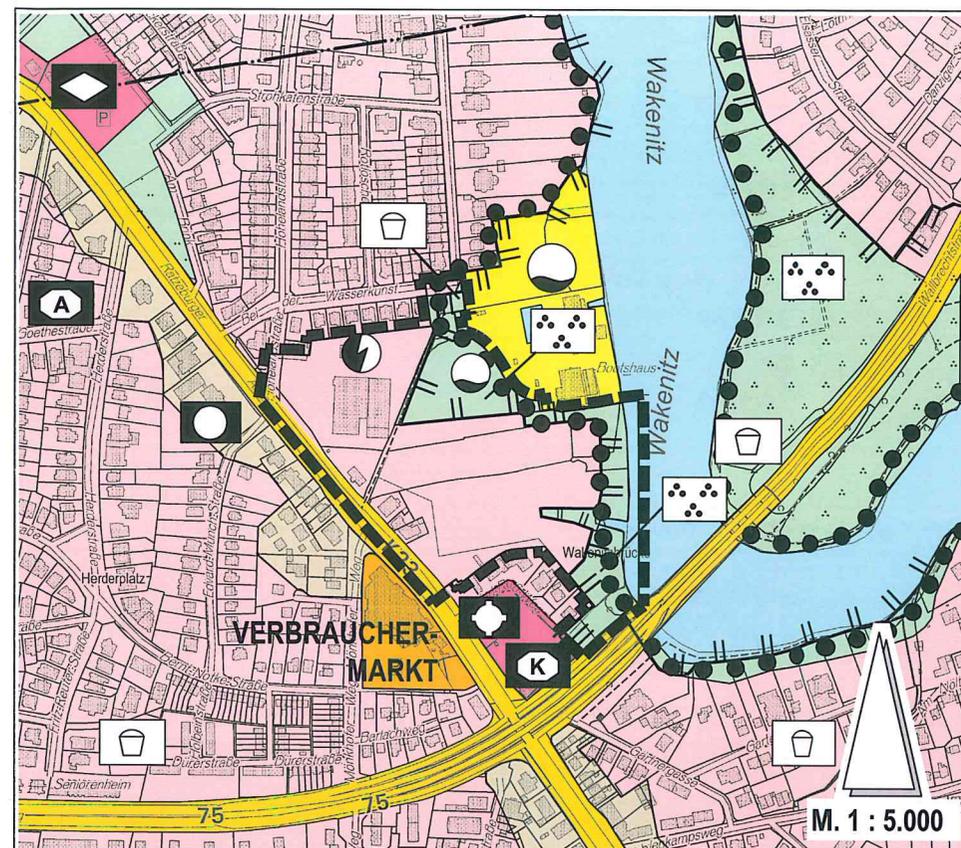
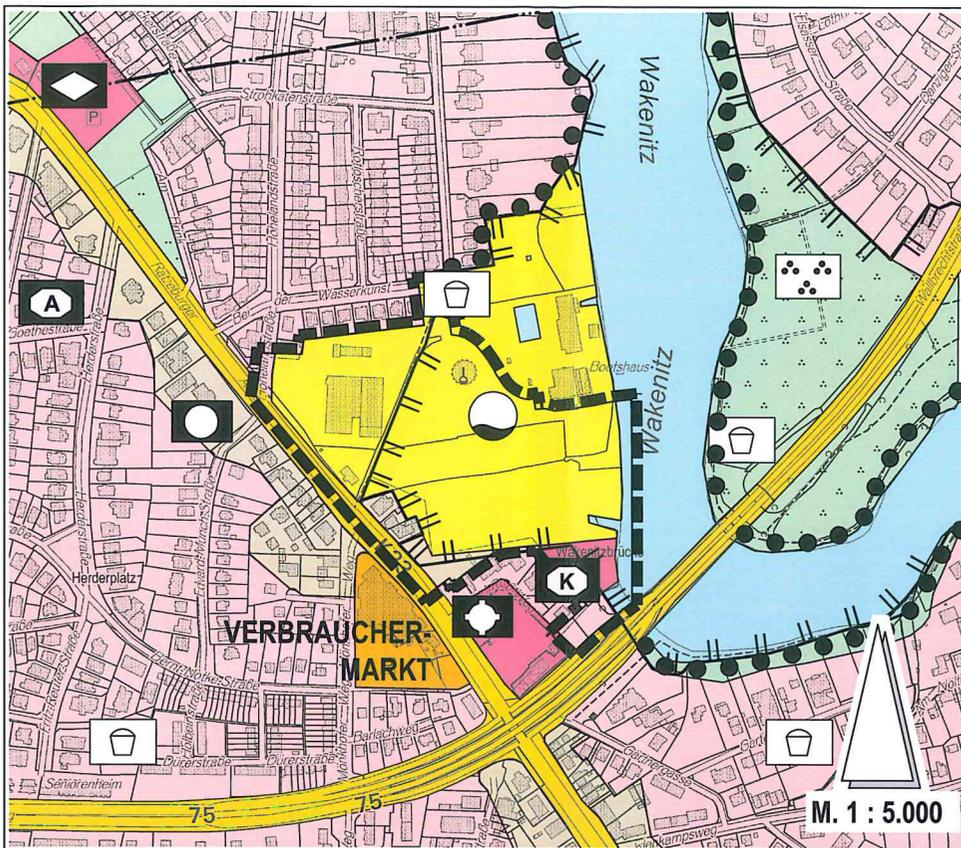
- 9.1 In den Teilgebieten WA 5 und WA8 sind Grundstückseinfriedungen baulicher Art unzulässig (Dies gilt nicht für Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen).
- 9.2 Als Einfriedung des denkmalgeschützten Wasserturms sind nur Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m Höhe zulässig.

## 10. Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 10.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## III. HINWEISE

- A Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um ggf. eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- D Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
- E Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.
- F In den Teilgebieten WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu sammeln und in die Wakenitz abzuleiten. Gleiches gilt für das auf der Planstraße C anfallende Regenwasser, das vor der Einleitung einer Vorreinigung bedarf. In allen übrigen Teilgebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kann nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK  
FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST  
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 115. Änderung vom 24.09.2014**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung |  | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)<br>Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)                               |
|  | Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)                                      |  | <b>sonstige Darstellung für umliegende Flächen</b><br>Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)                                |  | Hauptwanderweg   |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)                         |  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)   |
|  | Kindertagesstätte  |  | Kirche   |
|  | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)      |  | Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)   |
|  | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)                           |  | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)<br>Flughafen Baubeschränkung  |
|  | Wasser   |   |  |
|  | Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  |   |  |

**119. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER HANSESTADT LÜBECK  
FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST  
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Stand: 04.11.2015**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung |  | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)<br>Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)    |
|  | Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)                                      |  | Flughafen Baubeschränkung (gesamter Geltungsbereich)  |
|  | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)      |  | <b>sonstige Darstellung für umliegende Flächen</b><br>Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) |
|  | Hauptwanderweg   |  | Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)                            |
|  | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)                           |  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  |
|  | Wasser   |  | Kirche  |
|  | Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)           |  | Kindertagesstätte   |
|  | Parkanlage   |  | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)  |
|  | Spielplatz   |  | Wasser  |
|  | Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  |   |   |