

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauantragsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Pflanzenbaues (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNB)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)
GRZ 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNB)
GR 600 m² Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNB)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNB)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNB)
Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauNB), siehe Teil B Text Nr. 3,5
TH 4,0 m Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß
FH 9,0 m Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, § 22 und 23 BauNB)
offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNB)
Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNB) s. Teil B Text Nr. 3.2 - 3.5
Hauptrugpunkte zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNB) s. Teil B Text Nr. 3.1
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNB)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNB)
Flächen für den Gemeinbedarf
KITA: Kindertagesstätte

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (BvM)
Fußgängerbereich

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNB)
Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserentsorgung
Regenrückhaltemulde

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Niederschlag

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNB)
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
Zweckbestimmung: Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNB)
Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNB), s. Teil B Text Nr. 11.6
Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)
Anpflanzung von Einzelbäumen

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNB)
Lärmwandschutz, s. Teil B Text Nr. 11.1, 11.2 und 11.3

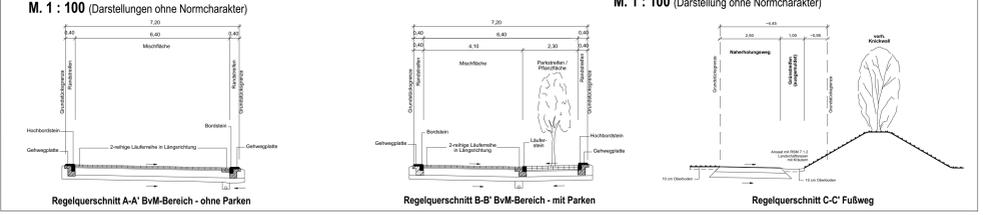
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauNB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNB, § 16 Abs. 5 BauNB)
Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNB), s. Teil B Text Nr. 7

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregentfall freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauNB)
Mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauNB)

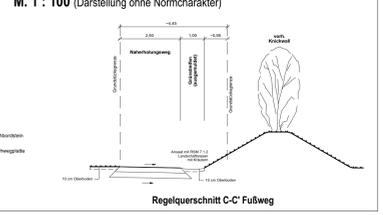
GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, s. Teil B Text Nr. 10.1
GFL_Nutzungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüner, s. Teil B Text Nr. 10.2
Zuordnung gleicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter
Fuß- und Radweg in öffentlichen Grünfläche
Geplantes Überführungsbauwerk über den Fußwegen
Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)
Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen
Vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen (vorhanden)
Flurstücknummern
Bemalungen in Metern
Fortfallende Einzelbaum
Straßenniveau in Metern bezogen auf NN

STRASSENQUERSCHNITTE
M. 1 : 100 (Darstellungen ohne Normcharakter)



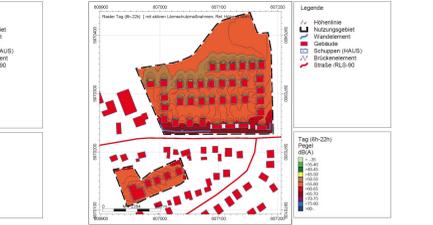
SCHNITT FURWEG / KNICK
M. 1 : 100 (Darstellung ohne Normcharakter)



Nebenzugung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, tags, Höhe 2,0 m



Nebenzugung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts, Höhe 2,0 m



TEIL B - TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNB)
1.1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNB (Betriebsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2. Im allgemeinen Wohngebiet können die allgemein zulässigen Nebenanlagen und Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherinterverkehr auszugehen ist.

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

1.4. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNB unzulässig.

2. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauNB)
2.1. In dem Teilgebiet WA 4 sind Wohnzungen erst zulässig, wenn die Lärmzustände LSW 1 erreicht wurde.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, § 16 - 20 BauNB)
3.1. Die zulässige GRZ des allgemeinen Wohngebietes und die zulässige Grundfläche der Terrassen und der Terrassen bis zu 30% überschritten werden.

3.2. In dem Teilgebiet WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhausgruppen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, auf 0,5 zugelassen werden. Die Festsetzung 3.1 bleibt davon unberührt.

3.3. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann ausnahmsweise ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie technische Aufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrschutzschilde um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

3.4. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Staffelschosse / Geschosse mit Außenfenstern bzw. mit zum Außerhalb geeigneten und nicht geeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. Hervor ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3.5. Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist in Abhängigkeit zur Geländetopographie
a) bei ebenem Gelände (weniger als 20 cm Unterschied zwischen der mittleren Geländeoberfläche im Bereich des Hauptbaukörpers und der Oberkante der Straßenverkehrsfläche) die Oberkante der freigegebenen öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der angrenzenden Fläche;
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der fertig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Grundstücks mit der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudes.

3.6. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zu ermitteln. Maßgeblich für die Bestimmung nach Satz 1 sind die Höhen der Erschließungsanlage gemäß abgegrenzter Straßenaufbauplanung.

3.7. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNB, § 23 BauNB)
4.1. Im Teilgebiet WA 3 sind Einzelhäuser mit einer Tiefe von maximal 10 m zulässig.

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

4.3. In den Teilgebieten WA 1 und WA 4 sind Grundstücksflächen von mindestens 500 m² bis max. 600 m² zulässig. Abweichend sind Eckgrundstücke mit Größen bis maximal 700 m² zulässig.

4.4. Im Teilgebiet WA 3 sind Grundstücksflächen von mindestens 100 m² bis maximal 800 m² zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNB § 14 BauNB)
5.1. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind in den Vorgartenbereichen - Bereich zwischen straßenreifer Vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der vorderen Straßenbegrenzungslinie Nebenanlagen mit Ausnahme von Gartenhäusern, Abfallbehältern, Fahrradabstellanlagen unzulässig.

5.2. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind die Flächen zwischen der vorderen Straßenbegrenzungslinie und im 3,0 m tiefen Grundstücksbereich (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) festgesetzt. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von offenen oder überdachten Fahrradabstellanlagen unzulässig.

5.3. Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten. Sie sind durch Einfassungen einzugrenzen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.4. Außerhalb der in 5.1 und 5.2 genannten Festsetzungen sind Nebenanlagen wie z.B. Gartenschuppen, Gartenhäuser, Freizeitanlagen auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 10 m² und eine Höhe von max. 2,2 m nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind notwendige Zwangsanlagen für Fahrräder, Standplätze für Kleinfahrer sowie erforderliche Wege zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

5.5. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegflächen), welches nicht durch Regenwasserumlauf genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhaltebehälter) zurückzuführen und gedrosselt in die Regenrückhalte mulde abzugeben (siehe Hinweis C).

5.6. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Teilgebiet WA 3 ist das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bzw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegflächen), welches nicht durch Regenwasserumlauf genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Rückhaltebehälter) zurückzuführen und gedrosselt in die Regenrückhalte mulde abzugeben (siehe Hinweis C).

5.7. Die festgesetzten Knickzustreifen im Bereich der Maßnahmenflächen M 1 und M 3 sind zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Der bestehende Knickzustreifen ist dauerhaft zu erhalten und max. 1 x pro Jahr (höchstens ab 1. Juli) zu mähen.

5.8. Im Bereich der Maßnahmenflächen M 1 und M 3 festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen. Der Knick darf durch den festgesetzten Fußgängerbereich durchbrochen werden.

5.9. Die Maßnahmenfläche M 2 ist eine Ausgleichsfläche mit § 16 BauNB für eine außerhalb des Plangebietes durchgeführte Maßnahme. Als Entwicklungsfläche ist Sukzessionsfläche festgesetzt. Die Versegelungen und Ablagerungen sind auf den privaten Grünflächen unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNB)
10.1. Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsgrüner zu belasten.
10.2. Die Fläche „GFLKnick“ ist mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck zur Pflege des Knicks zu belasten.

11. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNB)
11.1. In dem mit LSW 1 gekennzeichneten Bereich ist ein mindestens 2,9 m hohe Lärmwandschutz zu errichten. Die Lärmwandschutz hat einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Grünfläche innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 an Steinrader Damm einzurichten.
11.2. In dem mit LSW 2 gekennzeichneten Bereich ist ein mindestens 2,9 m hohe Lärmwandschutz zu errichten.

11.3. Im Teilgebiet WA 2 sind Reihenhausgruppen parallel zur Straßenverkehrsfläche (Steinrader Damm) als geschlossene Baustruktur LSW 3 bis zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Die baulichen Anlagen dürfen jeweils die Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Auf den straßenzugewandten Gebäudesetzen (Steinrader Damm) können Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwölbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudesätze (Planterbe) verfügen.

11.4. In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte nach der DIN 18005 überschritten werden, soll Folgendes gelten:
Die Außenbauteile von Außenbalkonen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_w gemäß DIN 4109-1:2019-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1:2019-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturfaktor für die jeweilige Raumart ergeben.
Für Außenbalkone, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenschicht 1 und 3 zu ermitteln. Für alle anderen Außenbalkone gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenschicht 2 und 4. Für Außenbalkone in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturfaktor für die Raumart in die Berechnung einzusetzen.
Es kann ein geringeres Schalldämm-Maß zugelassen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudesituation die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wird. Der Nachweis der Anforderungen ist an der erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-1:2019-01 zu führen.
Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 50 dB(A) für zum Schlafen geeignete Räume (siehe Nebenschicht 1 und 3) ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Außenbalkone, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schallmindernde Lüftungsrichtungen sicherzustellen. Hieran kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z.B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird.
Umschließungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a BauNB)
12.1. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bepflanzungsplan eine Erhaltungspflicht festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz (Artenauswahl siehe Planziele (a) im Anhang) mit einer Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
12.2. Für die in der Planzeichnung als Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zwei Silberblinden mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bepflanzungsplan eine Anpflanzung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
12.3. In dem geplanten Gelände sind Bäume, die die Bepflanzung festsetzt, zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Ausgenommen davon sind die Mittelwälder der Reihenhausgruppen.
12.4. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind Einfriedungen als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von geschlossenen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (b) im Anhang) oder Steinwällen mit Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zusätzliche Einfriedungen sind in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig (hinter der Hecke) anzubringen.
12.5. Auf den Anpflanzung von Hecken festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubgehölze (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (b) im Anhang) mit einer Höhe von mindestens 0,8 m anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen. Zusätzliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsichtigen Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstückseitig anzuordnen.
12.6. Die Vorgartenbereiche - Bereich zwischen straßenreifer Vorderer Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) - und der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straßenverkehrsfläche - sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit Vegetation (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) zu bepflanzen. Von der Begrünungsvorbereitung ausgenommen sind Flächen für Stellplätze mit festem Belag, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder oder Abfallbehälter.
12.7. Sofern Maßgeblich nicht in oder direkt an Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an der Außenkante mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (b) im Anhang) oder durch berankte Einfassungen einzugrenzen.
12.8. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf - KITA - ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.9. Im Straßengarten sind mindestens 17 standortgerechte, mittelgroße Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (a) im Anhang) in offenen mindestens 10 m² großen Baumbehältern (tiefes Maß zwischen den Rückenstützen) mit einem durchwurzelbaren Substratminimum von mindestens 10 m³ zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Baumbehälter sind bodenbedeckend zu bepflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.10. Auf dem Kinderspielfeld sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.11. Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (a) im Anhang) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren durch Neupflanzung zu ersetzen.
12.12. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ ist die Anlage einer naturnahen und betretbaren Regenrückhalte mulde zulässig, eine Einfriedung der Fläche ist unzulässig.
12.13. Lärmwandschilde sind beidseitig alle 5 m mit standortgerechten, mehrjährigen Kletterpflanzen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (a) im Anhang) dauerhaft zu begrünen.

II. Baugestalterliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauNB i. V. m. § 84 Abs. 1 LBO)
13. Fassadenmaterialien
Die Außenwände der Hauptgebäude sind einheitlich mit rotem, grauem oder braunem Putz auszubearbeiten. Die Außenwände der Nebengebäude sind mit einem Material zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15% der Fassaden der jeweiligen Gebäudesätze in Anspruch nehmen. Putzfassaden sind unzulässig.
13.2. Innerhalb einer Reihenhausgruppe sind für Außenwänden und Dächer jeweils einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
13.3. Sockelhöhe
Im allgemeinen Wohngebiet muss die Oberkante des Rohfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 15 cm betragen und darf max. 30 cm über dem jeweils ermittelten Straßenoberkante gemäß Festsetzung 3,5 verlaufen.
Bei abtiefendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des vorhandenen Geländeverlaufs zu reduzieren bzw. zu ergänzen.
13.4. Dächer
In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der Hauptgebäude jeweils als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 9.1 zu begrünen. Die Dächer der Reihenhausgruppen (WA 3) sind jeweils profilig (d.h. mit gleicher Höhe der durchwurzelbaren Substratbau) fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (c) und (d) im Anhang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substratbau (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Planziele (c) und (d) im Anhang) fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°.
Im Teilgebiet WA 3 dürfen Dachbühnen jeweils eine Einzelbühne von 5,0 m nicht überschreiten und müssen ein Mindestmaß von 1,5 m untereinander und zur angrenzenden Außenwand aufweisen. Die Summe der Dachbühnen darf 2/3 der Dachneigung nicht überschreiten. Dachbühnen sind entsprechend der Dachstuhl mit einseitigen Materialien und Farben auszuführen. Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Zwerchgebäl nur auf einer Gebäudesätze zulässig und mittig dieser Gebäudesätze zu platzieren. Ihre Breite darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Außenwand eines Zwerchgebäl darf max. 0,50 m vor der Außenwand des Hauptbaukörpers vorstehen. Die Dächer von Zwerchgebäl sind als Satteldächer auszuführen. Die Traufhöhe ist auf max. 6,0 m über dem mittleren Geländeniveau entlang der betreffenden Hauswand begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgebäl muss mindestens 1,5 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
13.5. Solaranlagen
Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzubringen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 9.1 und 9.2 bleibt unberührt.
13.6. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenfacingen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbeflächen darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
13.7. Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

13.8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNB)
Die für die Regelung des Wasserabflusses (Niederschlag) festgesetzte Fläche ist auszumessen und mit einem Gefälle in Richtung Norden anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNB). Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (außer Rasen) freizuhalten.
III. Hinweise
Einreichung in Vorschriften
Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in dem Bebauungsplan Einricht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B. Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin in abgeschlossen, u. über den Anteil der mitprogradierten Wohnungen, die Übernahme der Erschließung, die Umsetzung der natur- und artschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserumstellung auf privaten Grundstücken.
C. Grundstücksentwässerung
Für die Entwässerung privater Grundstücke in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 die nicht versickern können, ist durch die Entbergungsbetriebe Lübeck eine Regenabflusssysteme von 67 l/s/ha) vorzusehen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Der Abfluss aus der Regenwassermulde ist auf eine Regenabflusssysteme von 1,2 l/s/ha) zu dimensionieren. Das Ableiten von Drainagewässern in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 4 ist nicht möglich. Die Notwasserwege im Einzugsgebiet der Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 dienen der Ableitung des bei Starkregen (100-jährig) anfallenden Niederschlagswassers.
Für die Entwässerung der Gemeindefläche und der privaten Grundstücke im Teilgebiet WA 3, ist durch die Entbergungsbetriebe Lübeck, sofern die Ablöse der Flächen nicht zur Verankerung gebracht werden können, eine Regenabflusssysteme von 1,2 l/s/ha) vorzusehen. Darüber hinaus auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen. Das Ableiten von Drainagewässern ist nicht möglich.

D. Bodenverunreinigungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauearbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen, die zusätzliche untere Bodenschicht ist frühzeitig zu informieren. Bodenuntersuchungen sind gesüchertlich zu beauftragen und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
E. Archaische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Das Vorliegen von archaischen Bodendenkmälern oder Kulturdenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodengriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den Baugebiet zu informieren. Für Bodendenkmäle, 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.
F. Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verwehung zu schützen.
G. Fall- und Rodungsarbeiten
Fall- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
H. Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen
In der Baugraube sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18820 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

I. Spielplatz
Südlich des Spielplatzes sind Gehölze zu wählen, die nicht in der Giftpflanzenliste vom Gemeindefürsorgeverband (DfV-St 018) stehen.
J. Rücklichtanlagen
Im Bereich des Plangebietes verläuft eine Rücklichtstrecke in Höhe von ca. 15 m über dem natürlichen Geländeniveau. Bei Einrichtung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m sind im geplanten Gelände entsprechende Rücklichtanlagen zu realisieren. Die Rücklichtanlagen sind nach dem Bauverfahrensverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestaltung von Baukörpern ergeben können.

ANLAGEN
Pflanzlisten
Planziele (a) Baumfällungen
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Schwarz-Weißdorn (Crataegus crus-galli)
Grünlinden (Ligustrum vulgare)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus pedunculata)
Schwarz-Weißdorn (Crataegus medeolae)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Weißdorn (Sorbus domestica)
Pflanzziele (b) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (c) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (d) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (e) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (f) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (g) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (h) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (i) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (j) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (k) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (l) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (m) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (n) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (o) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (p) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (q) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (r) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (s) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (t) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (u) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (v) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (w) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (x) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (y) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (z) geschützte Heckenpflanzen

Wildes Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Amerikanische Klettertrompete (Campsis radicans)
Eleu (Hydrangea paniculata)
Kletterhortensie (Hortensia)
Hornveilchen (Hemerocallis)
Gelblieb (Lonicera caprifolia)
Kletterrosen in Sorten (Rosa canina)
Pflanzziele (a) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (b) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (c) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (d) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (e) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (f) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (g) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (h) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (i) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (j) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (k) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (l) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (m) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (n) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (o) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (p) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (q) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (r) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (s) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (t) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (u) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (v) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (w) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (x) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (y) geschützte Heckenpflanzen
Pflanzziele (z) geschützte Heckenpflanzen

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung

Sanftmischung 2
Kräuterrant: 70% Gräseranteil, 30% Ansaatstärke 1,5pm² + 25pm² Sedumprossen zur schnelleren Begrünung