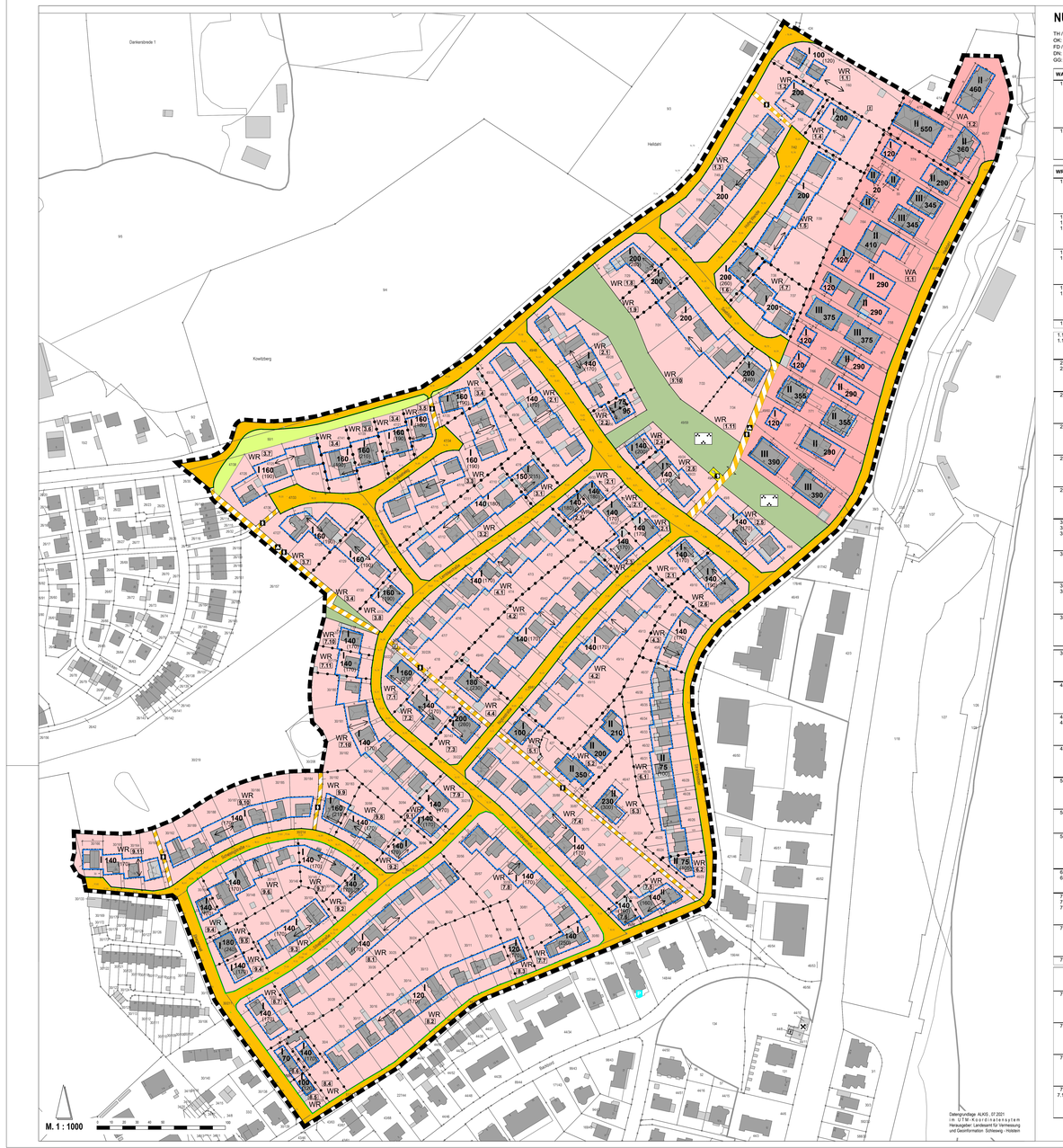
32.26.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE

TH / FH: Traufhöhe / Firsthöhe (maximal)
OK: Oberkante Flachdach (maximal)
FD / SD / WD: Flachdach / Satteldach / Walmdach
DN: Dachneigung
GG: Grundstücksgröße

WA

1.1	FH	14,5 m
	OK (II Geschosse)	12,0 m
	OK (III Geschosse)	15,0 m
	FD / SD / WD	Flachdach / Satteldach / Walmdach
	DN	Mind. 40°
	GG	1.500 m² bis 2.700 m²
1.2	FH	19 m
	WD	Walmdach
	DN	40° - 50°
	GG	1.500 m² bis 2.700 m²

WR

1.1	TH / FH	3,8 m / 7,5 m
	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
	GG	400 m² bis 700 m²
1.2	TH / FH	3,8 m / 8 m
1.3 1.8	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
	GG	900 m² bis 1.700 m²
1.4 1.6	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
	GG	950 m² bis 2.000 m²
1.5 1.7	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	30° - 40°
	GG	1.100 m² bis 2.000
1.9	TH / FH	3,8 m / 10 m
1.10 1.11	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	40° - 50°
	GG	1.000 m² bis 1.950 m²
2.1 2.6	TH / FH	3,8 m / 9,5 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	700 m² bis 1.350 m²
2.2	TH / FH	3,8 m / 9,5 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	700 m² bis 1.350 m²
2.3	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	Mind. 700 m²
2.4	TH / FH	3,8 m / 10,5 m
	SD	Walmdach
	DN	40° - 50°
	GG	Mind. 750 m²
2.5	TH / FH	3,8 m / 9,5 m
	WD	Walmdach
	DN	40° - 50°
	GG	800 m² bis 1.100 m²
3.1 3.2 3.7	TH / FH	3,8 m / 9 m
	WD	Walmdach
	DN	30° - 45°
	GG	900 m² bis 1.400 m²
3.3	TH / FH	3,8 m / 8 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
	GG	800 m² bis 1.300 m²
3.4 3.6	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
	GG	1.000 m² bis 1.250 m²
3.5	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
	GG	700 m²
3.8	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	35° - 45°
	GG	1.000 m²
4.1	TH / FH	3,8 m / 9 m
	WD	Walmdach
	DN	40° - 45°
	GG	700 m² bis 1.100 m²
4.2	TH / FH	3,8 m / 9 m
4.7	SD	Satteldach
	DN	40° - 45°
	GG	800 m² bis 1.300 m²
4.3	TH / FH	3,8 m / 9,5 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	900 m² bis 1.000 m²
5.1	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 45°
	GG	Mind. 750 m²
5.2	OK	10 m
	FD	Flachdach
	GG	Mind. 2.000 m²
5.3	TH / FH	6,8 m / 12,5 m
	SD / WD	Satteldach / Walmdach
	DN	40° - 50°
	GG	Mind. 2.500 m²
6.1 6.2	OK	7,5 m
	FD	Flachdach
	GG	350 bis 650 m²
7.1 7.2 7.3	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	30° - 40°
	GG	700 m² bis 1.100 m²
7.4	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
	GG	650 m² bis 900 m²
7.5	TH / FH	6,8 m / 11,5 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	450 m² bis 650 m²
7.6	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	Mind. 400 m²
7.7	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	700 m² bis 1.300 m²
7.8	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	1.000 m² bis 1.200 m²
7.9 7.11	TH / FH	3,8 m / 11 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
	GG	850 m² bis 1.050 m²
7.10	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	800 m² bis 1.150 m²
8.1 8.7	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
	GG	700 m² bis 950 m²
8.2	TH / FH	3,8 m / 10 m
	SD	Satteldach
	DN	50° - 60°
	GG	900 m² bis 1.300 m²
8.3	TH / FH	3,8 m / 12,0 m
	SD	Satteldach
	DN	50° - 60°
	GG	Mind. 900 m²
8.4	TH / FH	3,8 m / 11 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	Mind. 900 m²
8.5	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
	GG	Mind. 450 m²
8.6	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
	GG	Mind. 550 m²
9.2	TH / FH	3,8 m / 9 m
9.4 9.5 9.8	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
9.9	GG	700 m² bis 1.050 m²
9.3	TH / FH	3,8 m / 10 m
9.6 9.7	SD	Satteldach
	DN	45° - 55°
	GG	650 m² bis 950 m²
9.10 9.11	TH / FH	3,8 m / 9 m
	SD	Satteldach
	DN	40° - 50°
	GG	550 m² bis 950 m²

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am ...
Signalisiert gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch ...

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.1 — Nummerierung von Teilgebieten

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

- ≤ 140 — zulässige Grundfläche (GR in m²) (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- ≤ II (170) — GR einschließlich Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- 27.0 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 75/2 — Flurstücksnummer
- Gebäude, Bestand
- 116 — Höhe Straßenoberkante, Bestand in Metern über NHN

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Zum Bestandsschutz wird auf Hinweis A unter IV. Hinweise sowie auf die Begründung Kap. 6.6 verwiesen)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

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

1.4 Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Abweichend hiervon kann in freistehenden Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten ausnahmsweise die Nutzung von Räumen als Ferienwohnung zugelassen werden, sofern sich die Ferienwohnnutzung räumlich und funktional der Wohnnutzung deutlich unterordnet. Dabei darf die Wohnfläche der Ferienwohnung einen Anteil von 40 % der Gesamtwohnfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.5 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
Sie gilt nicht, wenn

a) eine Wohnung von Eigentümer:innen selbst als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll und auch die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in deren Eigentum befand,

b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner:innen ebenfalls als Nebenwohnung gemäß Satz 1 genutzt werden soll.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche (GR) durch Anbauten oder sonstige untergeordnete Gebäudeteile bis zu der in der Planzeichnung diesbezüglich vermerkten Fläche zugelassen werden, sofern die betreffenden Gebäudeteile sich dem Hauptgebäude hinsichtlich der Kubatur (oberirdisches Volumen) unterordnen, nicht zur Straße hin ausgerichtet sind und einen Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Außenwand einhalten.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.
Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch die in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeteile sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80 % überschritten werden.

2.3 Oberhalb und unterhalb des als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosses ist jeweils höchstens ein Nichtvollgeschoss zulässig.
Abweichend hiervon sind in den WR-Teilgebieten 6.1 und 6.2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine weiteren Geschosse und keine Dachterrassen zulässig.

2.4 Bei Gebäuden mit Flachdächern kann ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen (OK) durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m bei Gebäuden mit mehr als zwei oberirdischen Geschossen und bis zu 1,0 m bei Gebäuden mit zwei oder weniger oberirdischen Geschossen ausnahmsweise zugelassen werden, dabei dürfen die betreffenden Bauteile und Aufbauten höchstens 15 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.
Für Solaranlagen kann ausnahmsweise ein Überschreiten der zulässigen Oberkante (OK) bzw. der Firsthöhe (FH) um bis zu 1,5 m bei Gebäuden mit Flachdächern und mehr als zwei oberirdischen Geschossen und bis zu 0,5 m für Gebäude mit Flach- oder Firstdächern und zwei oder weniger oberirdischen Geschossen zugelassen werden.
Dachaufbauten und Solaranlagen müssen bei Flachdächern mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des Gebäudes zurücktreten.

2.5 Für Maßnahmen zur nachträglichen Dämmung oder Begrünung von Dächern kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen bzw. der festgesetzten Firsthöhe um bis zu 0,5, m zugelassen werden.

2.6 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante bzw. Firsthöhe) ist jeweils die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten Straßenverkehrsfläche gemessen jeweils auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Außenwand.
Für folgende Eckgrundstücke sind die genannten Straßenverkehrsflächen maßgeblich:

Grundstück	Straße
Seeblick 1:	Hohe Wende
Hohe Wende 1:	Seeblick
Alfred-Hagebeisen-Str. 9:	Lembkestraße

Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten der Verkehrsfläche, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.

2.7 Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist das höchste im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeniveau an der Basis der Außenwände des Gebäudes.

Variante mit Zweite-Reihe-Bebauung:

Für eine Bebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilen ist das im Baugenehmigungsverfahren festgelegte Geländeniveau der maßgeblichen Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Oberkanten baulicher Anlagen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Gebäude im Geltungsbereich sind in offener Bauweise zu errichten.

3.2 Die Gebäude im Geltungsbereich sind als Einzelhäuser zu errichten. Abweichend hiervon sind im WR-Teilgebiet 6.1 ausschließlich Doppelhäuser zulässig und in den WR-Teilgebieten 2.2, 5.1 und 8.6 Einzel- oder Doppelhäuser.

4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 In den Teilgebieten, in denen zulässliche überbaubare Grundstücksflächen und zulässige Grundflächen für eine rückwärtige Bebauung festgesetzt sind, gilt jeweils nur die Hälfte der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke, wenn diese rückwärtige Bebauung umgesetzt wird.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im reinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Abweichend hiervon sind im Teilgebiet WR 7.5 und 7.7 bis zu 3 und in den Teilgebieten WR 5.2 und WR 5.3 bis zu 12 Wohneinheiten zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

6.1 Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallsammel- und Fahrradabstellanlagen unzulässig.

6.2 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

6.3 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bei einer Höhe von nicht mehr als 2,5 m zulässig (Aufbau und Konstruktion für Dachbegrünungen oder Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien dürfen diese festgesetzten Höhen überschreiten) und dürfen eine Grundfläche von jeweils max. 15 m² haben unter Beachtung der Festsetzung 2.2.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

7.1 Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m und einen seitlichen Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.
Abweichend hiervon darf im Vorgartenbereich höchstens ein erforderlicher Stellplatz je angefangene vier Wohneinheiten angelegt werden.

8. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20)

8.1 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sowie von Anbauten oder Erweiterungen bzw. Gebäudeteilen gemäß 2.1 mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen (einschl. Carports) sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO einschließlich Zufahrten sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Fugenanteil von mindestens 10%) herzustellen.

8.4 Die Vorgartenbereiche dürfen für erforderliche Wege, erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche befestigt werden.

8.5 Das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (z. B. Dach-, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht wird, ist auf dem Grundstück zu versickern, mittels Gründächern, Mulden-Rigolen oder Mulden bzw. sonstigen geeigneten Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (siehe Hinweis B).

9. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

9.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen geschnittenen standortgerechten Laubhecken einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste C im Anhang). Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Zur Gestaltung zusätzliche baulichen Einfriedungen siehe 11)

9.2 Nebenanlagen und Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen an den Außenkanten durch Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzugrünen. Diese Eingrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Die nicht befestigten Flächen sind zu bepflanzen (z. B. Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze), als begrünte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig. Rasenflächen sind auf maximal drei Viertel der Vegetationsfläche zu beschränken.

9.4 Tiefgaragen und Tiefgaragenrampe außerhalb des Umfassungsgebäudes von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,5 m hohen durchwurzelbaren Bodenschicht überdeckt sein. Sie sind zu bepflanzen (z. B. Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze), als bepflanzte Beete anzulegen oder als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1, 2 und 4 LBO)

10. Gebäudegestaltung

10.1 Die zeichnerisch festgesetzten Hauptfirstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen gelten für Hauptgebäude.
Untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten dürfen Flachdächer oder flach geneigte Dächer aufweisen. Diese sind zu mindestens 75 % zu begrünen (siehe 8.1).
Nebengebäude und Nebenanlagen mit gebäudegleicher Wirkung sind mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung zu errichten und zu begrünen (siehe 8.2).

10.2 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet dürfen Dachgauben jeweils eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zum Ortgang und von mindestens 1,0 m zur Firstlinie aufweisen. Die Summe der Breite der Dachgauben darf pro Dritttel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind entsprechend der Dachhaut mit einheitlichen Materialien und Farben auszuführen.

10.3 Zwerchhäuser bzw. -giebel, die vor die Fassade vortreten sind jeweils nur auf einer Gebäudeseite zulässig und als Firstlücher auszuführen. Alle Zwerchhäuser bzw. -giebel müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortgang und von mindestens 1,0 m zur Firstlinie aufweisen. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

10.4 Glasierte bzw. glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Solaranlagen auf Dachflächen.

11. Einfriedungen

11.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen geschnittenen standortgerechten Laubhecken einzugrünen (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste C im Anhang).
Zusätzliche bauliche Einfriedungen sind dort nur in Form von durchsehbaren Zäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig (hinter der Hecke) anzuordnen.

11.2 Seitlich der Grundstücke zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baufluchtlinie bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (seitliche Einfriedung der Vorgärten) sind geschlossene Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie offene, durchsehbare Einfriedungen und Hecken nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

IV. HINWEISE

A Bestandsschutz

Im Geltungsbereich gilt für alle bestehenden Nutzungen, Gebäude, Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen ein weitgehender Bestandsschutz. Sofern sie genehmigt sind besteht formeller Bestandsschutz, war die Nutzung zum Zeitpunkt ihrer Aufnahme genehmigungsfähig besteht materieller Bestandsschutz.

Beim Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans bestehende Fernsehnen und beim Inkrafttreten bestehende Nebenwohnungen genießen dauerhaften Bestandsschutz.

B Grundstücksentwässerung

Um die Einhaltung der von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) zur Einhaltung der Kanalkapazitäten vorgegebenen maximalen Regenabflussspende bei gleichzeitig möglichst geringem Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt entsprechend den Vorgaben der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein zu gewährleisten, ist bei Neubau eines Hauptgebäudes ein Bodengutachten erforderlich. Auf Grundlage der dabei festgestellten Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern und zu verdunsten.

Das darüber hinaus auf neu bebauten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf dem Grundstück zurückzuhalten. Hierbei ist ein 10-minütiges Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Um soviel Wasser wie möglich verdunsten und versickern zu können soll auch die Rückhaltung vorzugsweise mittels Gründächern (bei Anbauten oder Nebenanlagen), Mulden oder Mulden-Rigolen erfolgen.

Der Drosselabfluss in den Kanal wird gemäß Generalentwässerungsplan (GEP) der Hansestadt Lübeck auf eine Drosselabflussspende (qDr) je Teilgebiet von 25 l/(s*ha) bis 106 l/(s*ha) (Liter pro Sekunde je Hektar) beschränkt, gemindert um den jeweiligen Abflussbeiwert gemäß GEP auf die effektive Drosselabflussspende (s. Tabelle unten).

Da diese effektive Drosselabflussspende bei den bestehenden Grundstücken und Gebäuden im Plangebiet voraussichtlich meistens bereits überschritten ist, ist davon auszugehen, dass bei Errichtung neuer zulässiger Erweiterungen oder Anbauten bestehender Hauptgebäude oder sonstiger zusätzlicher Versiegelungen (z. B. Terrassen, Garagen, Carports, Schuppen) das hierbei zusätzlich anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten ist.

Die Einhaltung der Abflussspenden bzw. Einleitmengen in den Kanal wird im obligatorischen Entwässerungsgenehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) geprüft.

Das Ableiten von Drainagewasser ist nicht möglich.

Die nachfolgende Tabelle zeigt zur Übersicht und Orientierung die Drosselabflussspenden sowie die effektiven Drosselabflussspenden mit Berücksichtigung der Abflussbeiwerte auf Grundlage des GEP. Die jeweilige tatsächlich einzuhaltende Einleitmenge wird im entsprechenden Entwässerungsgenehmigungsverfahren auf Grundlage der Antragsunterlagen mit Angabe der Versiegelung und ggf. mit Bodengutachten ermittelt:

	Drosselabflussspende (qDr)	Abflussbeiwert	Effektive qDr
WA			
1.1 und 1.2	30 l/(s*ha)	0,2	6 l/(s*ha)
WR			
1.1 bis 1.5	30 l/(s*ha)	0,3	10 l/(s*ha)
1.6 bis 1.10	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
2.1 bis 2.9	60 l/(s*ha)	0,3	20 l/(s*ha)
3.1 bis 3.2	60 l/(s*ha)	0,3	20 l/(s*ha)
3.3 bis 3.9	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
4.1	60 l/(s*ha)	0,3	20 l/(s*ha)
4.2 , 4.3,4.5	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
4.4	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
5.1 und 5.2	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
5.3	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
6.1 bis 6.2	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
7.1 bis 7.12	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
8.1, 8.2 und Strandweg 14, 8.3, 8.7 Siebeltje: 2-4	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
8.2 bis Strandweg 13, 8.4, 8.5	30 l/(s*ha)	0,3	10 l/(s*ha)
8.6, 8.7 Leegerwall 1	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)
9.1 bis 9.4, 9.6 bis 9.10	106 l/(s*ha)	0,3	30 l/(s*ha)
9.5 und 9.11	25 l/(s*ha)	0,3	8 l/(s*ha)

D Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

E Vegetationsschutz

In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2014-07 zu beachten.

ANLAGEN

Pflanzlisten

In den Pflanzenlisten wird die Verwendung von heimischen Laubgehölzen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig gut notwendig, auch nicht heimische Arten bei der Auswahl und Pflanzung zu berücksichtigen (z. B. GALK-Straßenbaumliste), da diese den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Pflanzliste A: Bäume in Grünflächen und Privatgärten

Artenauswahl Einzelbäume (verbindlich):	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahnendorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavalleei
Wildkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Wisteri	Salix alba u.a.
Gottbaume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Ausschließen und Mindestqualitäten:	
Hochstamm, Stammumfang 10/18 cm, dreimal verschult (3 x v.), mit Ballen	

Pflanzliste B: Naturnahe Strauchpflanzungen

Artenauswahl naturnahe Strauchpflanzungen (verbindlich):	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Kornelkirsche	Cornus mas
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nakensoa
Schneeball	Viburnum opulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Ausschließen und Mindestqualitäten: Strauch, verpflanzt, 80/100 cm, ohne Ballen	

Pflanzliste C: Laubholzhecken

Artenauswahl frei wachsende/geschnittene Hecken (verbindlich):	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Filasenheckt)	Rosa canina
Ausschließen und Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mind. 80/100 cm, zweimal verschult (2 x v.)	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund des aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 07.06.2021, die örtliche/überörtliche Behandlung von Planungsanlässen vom 08.06.2021 sowie Antrag vom 08.06.2021 in deren Lübecker Nachrichten am 17.06.2021 erfolgte. Lübeck, ...
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist vom 05.06.2023 bis einschließlich 05.08.2023 durchgeführt worden.

3. Der Bauausschuss hat am 00.00.2023 die Billigung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes 32.26.00 - Helldahl / Leegerwall - mit Begründung