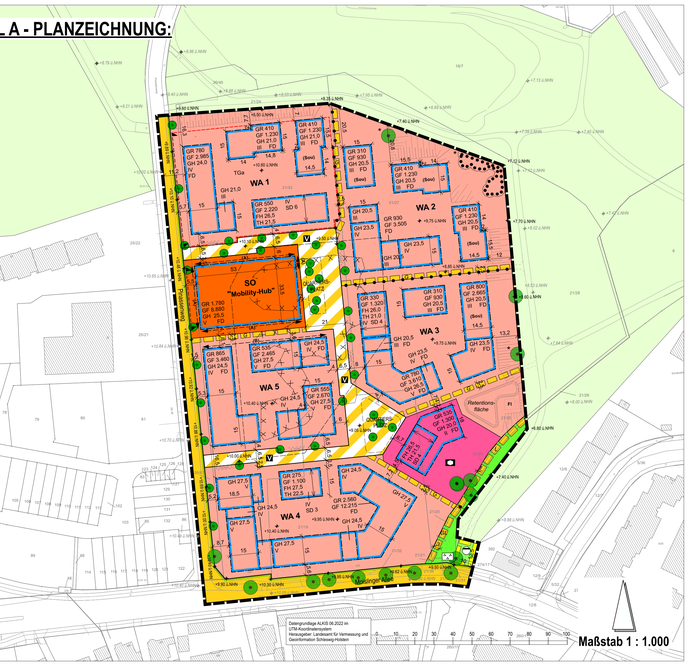
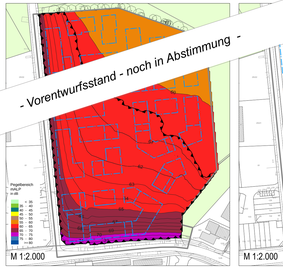
22.06.00 "MOISLINGER ALLEE / PINASSENWEG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG:



NEBENZEICHNUNG 1:
Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für zum Schlafen geeignete Räume

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Flächen mit Werten über 45 dB(A) nachts, mit Vorgaben zur Grundrissorganisation
(siehe textl. Festsetzung Nr. 10.1)

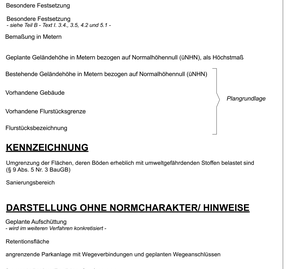


NEBENZEICHNUNG 2:
Orientierungswert der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume und maßgebliche Außenlärmpegel (maLP)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Flächen mit Werten über 45 dB(A) nachts, mit Vorgaben zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (siehe textl. Festsetzung Nr. 10.2)

NEBENZEICHNUNG 3:
Gesamtbeurteilungspegel für Außenwohnbereiche

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Flächen mit Werten über 64 dB(A) tags, mit Vorgaben zur Orientierung und baulichen Schallschutzmaßnahmen
(siehe textl. Festsetzung Nr. 10.3)

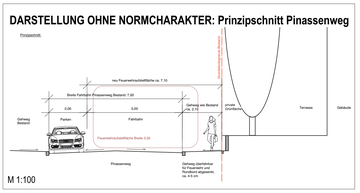


NEBENZEICHNUNG 4: zu erhaltende und zu fällende Bäume

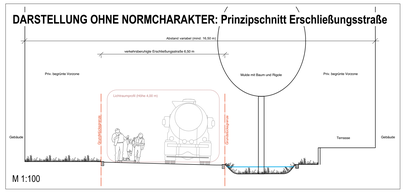
ZEICHENERKLÄRUNG

- zu erhaltender Einzelbaum innerhalb des Geltungsbereichs
- Baumerhalt noch in Abstimmung *(Baum Nr: 59, 65, 66, 68-70, 72-74, 77-79, 91, 93)*
- zu fällender Einzelbaum innerhalb des Geltungsbereichs
- vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs
- Baugrenze

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER: Prinzipschnitt Pinassenweg



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER: Prinzipschnitt Erschließungsstraße



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), in Verbindung Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie §§ 4 und 11 BauNVO)

- **WA** – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) *- siehe Teil B - Text 1.1, 1.1.2 -*
- **SO** – Sondergebiet "Mobility-Hub" (§11 BauNVO) *- siehe Teil B - Text 1.1.3 -*
- **WA 1** – Bezeichnung von Teilgebieten

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

- **GR** – Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß. (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- **GF** – Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- **GH** – Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- **FH** – Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- **TH** – Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- **III** – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindertagesstätte

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V – Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH – Verkehrsberuhigter Bereich
  - QUARTIERSPLATZ – Quartiersplatz
  - Einfahrtsbereich

Flächen für die Abfuhr und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von niederschlagswasser, sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestimmung
  - Pumpwerk - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
- Parkanlage

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

- zu erhaltender Einzelbaum
- *- zu erhaltender Einzelbaum noch in Abstimmung -*
- *- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen noch in Abstimmung -*
- Baumstandort zu pflanzender Einzelbaum in Verbindung mit Teil B - Text 1.12.4 - 12.6
- FI – Geplante Ersatzmaßnahme (Fledermausquartier) *- Umgriff wird im weiteren Verfahren konkretisiert -*

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBO)

- **FD** – Flachdach
- z.B. **SD 4** – Satteldach; Anzahl der Satteldächer, zwingend
- Verbindliche Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- TGa – Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
  - Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB) *- siehe Teil B - Text 1. 9.1 - 9.2 -*
  - G – Gehrecht
  - L – Leitungsrecht
- z.B. (A) – Besondere Festsetzung
- —(A)— – Besondere Festsetzung *- siehe Teil B - Text 1. 3.4, 3.5, 4.2 und 5.1 -*
- 18 – Bemaßung in Metern
- 43.00 ü.NHN – Geplante Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (üNHN), als Höchstmaß
- 43.00 ü.NHN – Bestehende Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (üNHN)
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 652/5 – Flurstücksbezeichnung

II. KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Sanierungsbereich

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER/ HINWEISE

- Geplante Aufschüttung *- wird im weiteren Verfahren konkretisiert -*
- Retentionsfläche
- angrenzende Parkanlage mit Wegeverbindungen und geplanten Wegeanschlüssen
- Baumscheibe im öffentlichen Straßenraum
- Standort Abfallsammelflächen

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 sowie §§ 4 und 11 BauNVO)

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke solche Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.3 Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Mobility-Hub" dient der Unterbringung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern für den sich aus den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Flächen für den Gemeinbedarf ergebenden Bedarf. Allgemein zulässig sind:
- Garagengebäude (Parkhäuser) und Garagengeschosse mit Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder,
- mit den o.g. Nutzungen in Zusammenhang stehende Neben- und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Verwaltungs-, Büro-, Technik- und Lagerräume, Elektroladesäulen, Container, Reinigungsbecke, Leihfahrradangebote etc.),
- sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, die der Zweckbestimmung dienen (z.B. Fahrradreparaturservice etc.),
- dem Quartier zugeordnete Selbstbedienungs-Abholstationen für Päckchen/Pakete,
- quartiersbezogene Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (Energie-/Wärmeversorgung, Wertstoffsammlung),
- Ausnahmsweise können quartiersbezogene Lagerflächen (zusätzliche Abstellräume für Bewohner:innen) zugelassen werden, sofern die Stellplatzbelange nicht eingeschränkt werden.

2. Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

2.1 In den Teilgebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sind Wohnnutzungen erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA 4 die überbaubaren Grundstücksflächen entlang Moislinger Allee und Pinassenweg mindestens viergeschossig und lückenlos bebaut worden sind.

3. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Balkonen um 10 Prozent und insgesamt durch die Flächen von Balkonen, Terrassen und Licht- und Luftungsschächten um 25 Prozent überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Punkt 4.1.

3.2 In dem Teilgebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

3.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Licht- und Lüftungsschächten um bis zu 15 Prozent überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Punkt 4.2.

3.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in oberirdischen und unterirdischen Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. Innerhalb der mit „SO" benannten überbaubaren Flächen in Verbindung mit Festsetzung Nr. 3.5 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche um bis zu 16 Prozent zugelassen werden.

3.5 Innerhalb der mit „SO" benannten überbaubaren Flächen kann ausnahmsweise ein Souterrangeschoss zu Wohnzwecken zugelassen werden, sofern das Souterrangeschoss zum Stadtteilpark Wiesental orientiert ist und weitestgehend an das natürliche Geländeniveau im Stadtteilpark Wiesental anschließt.

3.6 Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Aufzuganlagen, Austritte, technische Aufbauten und Solaranlagen um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Punkt 14.3.

4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf können ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden durch:
- Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m;
- Balkone um bis zu 2,0 m, sofern die jeweilige Länge 6,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand je Geschoss 60 Prozent bzw. entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz" 30 Prozent nicht überschreitet, Auf Nr. 15.1 wird verwiesen.

4.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) ist an den mit (A) gekennzeichneten Seiten des Gebäudes eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,0 m durch Licht- und Lüftungsschächte zulässig.

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5.1 In dem Teilgebiet WA 5 wird entlang der mit (B) gekennzeichneten Gebäudeseiten ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Abstandsfläche beträgt hier 0,3 H.

6. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind oberirdische KfZ-Stellplätze, Garagen einschließlich Carports sowie oberirdische Garagengeschosse unzulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können unterirdische Stellplätze mit ihren Einfahrten gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zugelassen werden.

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen, Spielplätzen und Abfallsammelanlagen unzulässig.

7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Quartiersplatz" dienen vorrangig dem öffentlichen Fuß- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt von Personen und dürfen von Fahrzeugen der Hansestadt Lübeck, der Ver- und Entsorgungsträger von den Rettungsdiensten und Verkehrsmitteln des ÖPNV (insbesondere Taxis) befahren werden. Ein Befahren durch Anwohner sowie Lieferdienste/Speditionen kann ausnahmsweise für Be- und Entladevorgänge gestattet werden.

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

- Konkretisierungen und ggf. Ergänzungen im weiteren Verfahren -

8.1 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mit einer mindestens 16 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mit einer standortgerechten Saatgutmischung (50 Prozent Gräser, 50 Prozent Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, sowie deren erforderliche Unterhaltungswege sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

8.2 Dächer von Nebenanlagen und überdachten Fahrradstellplätzen mit einer Größe von mindestens 1.5 m² sind mit einer mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mit einer standortgerechten Saatgutmischung (50 Prozent Gräser, 50 Prozent Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Im Teilgebiet WA 1 sind die nicht überbauten Bereiche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, mit Ausnahme von Wegeflächen, von Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen und Terrassen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 30 cm betragen. Der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Sträucher/Hecken muss mindestens 50 cm betragen, im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm.

8.4 Wegeflächen und Zufahrten, mit Ausnahme von Tiefgaragenrampen, sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 Prozent Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

8.5 Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen, wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 3.000 K), zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

8.6 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen und Wegeflächen) ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und für die Grundstücksbewässerung oder Brauchwassernutzung zu verwenden oder zu versickern. Retentionsflächen sind als offene Rückhalte- und Versickerungsräume auszubilden. Im gekennzeichneten Sanierungsbereich ist eine Versickerung unzulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:
- G: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- L: Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger; das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.

9.2 Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh- und Leitungsrechte können ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für geplante Ersatzmaßnahmen (Fledermausquartier „FI") ist ein unterirdisches Fledermauswinterquartier zu errichten. Die Ausgleichsmaßnahme ist als CEF-Maßnahme bereits vor Beginn der Baumaßnahmen umzusetzen.

- Die Ermittlung des Umfangs erfolgt im nächsten Verfahrensschritt. -

11. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 In der in der Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fläche sind die Schlafräume durch eine geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn sich aufgrund der Bauskörperteilen keine sinnvollen Grundrisse ergeben. Dann ist der bauliche Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 zu schaffen.

11.2 Wenn in dem in der Nebenzeichnung 2 gekennzeichneten Bereich schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet werden, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel kann der Nebenzeichnung 2 entnommen werden. Zudem muss die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technische geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden.

11.3 Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien) sind nur dort zulässig, wo ein Gesamtbeurteilungspegel von maximal Lr = 64 dB(A) tags eingehalten wird. Auf der in der Nebenzeichnung 3 gekennzeichneten Fläche ist daher entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Gesamtbeurteilungspegel von kleiner 64 dB(A) erreicht wird.

11.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

- Festsetzungen vorläufig, ggf. erfolgen Anpassungen/Ergänzungen (bspw. Blendschutz Mobility Hub) im nächsten Verfahrensschritt -

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

12.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist der Bestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

12.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen ist der Bestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gemäß Pflanzliste A in den angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten kann zugelassen werden.

12.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf sind je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste B in den angegebenen Qualitäten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

12.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste C in den angegebenen Qualitäten in einer offenen Baumscheibe von mindestens 12 m² mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzenarten zu begrünen. Die festgesetzten Standorte können bis zu 3 m abweichen, wenn die Lage von Hauseingängen, Grundstückszufahrten oder entwässerungstechnische Anforderungen eine Abweichung erfordert.

12.5 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz" sind auf dem nördlichen Quartiersplatz mindestens 6 und auf dem südlichen Quartiersplatz mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste D in den angegebenen Qualitäten in einer Baumscheibe von mindestens 12 m² mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

12.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste D in den angegebenen Qualitäten in einer Baumscheibe von mindestens 12 m² mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m² zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

12.7 Die festgesetzten Geländeoberflächen im Plangebiet sind herzustellen. Das Gelände zwischen den verschiedenen Höhenpunkten sowie zu den angrenzenden natürlichen/bestehenden Geländehöhen ist zu vermitteln. Ausnahmsweise können die festgesetzten Geländeoberflächen geringfügig, d.h. um bis zu 30 cm höher oder niedriger als im Planeintrag festgesetzt, hergestellt werden.

12.3 Die festgesetzten Aufschüttungen sind mit einer Neigung zwischen 1:10 und 1:2 anzulegen und landschaftsgerecht zu gestalten.

II. BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LBO SH)

Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

14.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind wie folgt auszuführen:
- In den mit FD gekennzeichneten Baufeldern sind die Dächer als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung Nr. 6.1 zu begrünen.
- In den mit SD gekennzeichneten Baufeldern sind die Dächer als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 50 Grad und maximal 60 Grad sowie der verbindlichen Firstrichtung und der zwingenden Anzahl der Satteldächer auszuführen.

14.2 Harte Dacheindeckungen sind einheitlich in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit auszuführen. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

14.3 Aufzuganlagen, Austritte, technische Aufbauten und Solaranlagen müssen zu allen Seiten mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenwänden abgerückt werden. Auf Nr. 3.6 wird verwiesen.

Balkone (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

15.1 In den mit SD gekennzeichneten Baufeldern sind Balkone zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

15.2 Die Errichtung von Balkonen ist in der Nähe von festgesetzten Baumstandorten nur in einem Abstand zulässig, der mindestens dem zu erwartenden Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume entspricht.

16. Fassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

16.1 Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind rotes, beiges, graues oder braunes Sicht-/Verblendmauerwerk, Putz in Weiß und gedeckten Farben sowie Holz zulässig. Ausnahmsweise können andere Fassadenmaterialien zugelassen werden, wenn diese einen Anteil von höchstens 25 % der Fassade einnehmen und die Farbvorgaben eingehalten werden. Glänzende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen.

17. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBO SH)

17.1 Werbeanlagen sind nur im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Mobility Hub" und nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig.

17.2 Freistehende Werbeanlagen sowie bewegliche und/oder blendende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

18. Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

18.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bemessen sich die erforderlichen Kfz-Stellplätze nach folgenden Richtwerten:
- 1,0 Stpl. je Wohneinheit für Eigentumswohnungen,
- 0,8 Stpl. je Wohneinheit für freifinanzierte Mietwohnungen,
- 0,3 Stpl. je Wohneinheit für geförderte Wohnungen.

Die Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Mobility Hub" oder in der Tiefgarage im Teilgebiet WA 1 unterzubringen.

18.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit:

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

Die Fahrradstellplätze sind so anzuordnen und gut zu erreichenden Orten (z.B. über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und mit Schieberinne) unterzubringen.

Zusätzlich ist ein Anteil von 10 Prozent der erforderlichen Fahrradstellplätze möglichst in der Nähe der Hauseingänge öffentlich zugänglich für Besucher:innen zu errichten. Für Besucher:innen-Fahrradstellplätze können offene Fahrradanlehnbügel verwendet werden.

19. Einfriedungen und Stützmauern (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

19.1 Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nur in Form von Laubhecken oder als Laubhecke i.V.m. einer maximal 40 cm hohen Stützmauer zulässig.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Mobility-Hub" sind zudem Lichtschächte, Schächte zur Be- und Entlüftung sowie Abgrabungen i.V.m. Stützmauern („Kasematten") durch Laubhecken einzufrieden.

Für die Hecken sind standortgerechte Strauchgehölze gemäß Pflanzliste E zu verwenden. Zusätzliche offene Draht- oder Metallzäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig mit einer max. Höhe von 1,5 m angeordnet werden und sind nur in Kombination mit den zuvor genannten Heckenpflanzungen zulässig. Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 50 cm betragen.

Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

19.2 Standflächen von Mülsammelanlagen und Fahrradstellanlagen sind an mindestens zwei Außenkanten durch mindestens 1,2 m hohe Hecken gemäß Pflanzliste E oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

19.3 Löffelsteine sind als Stützmauern nicht zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:
- 22.02.00 – Buntekuh, in Kraft getreten am 16.07.1969
- 22.02.03 – Buntekuh, in Kraft getreten am 26.03.2008

IV. HINWEISE

A) Einsichtnahme DIN und anderen Normen sowie Richtlinien
Die DIN-Normen, Normen und Richtlinien, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, auf.

B) Städtebauliche Verträge
Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und einer privaten Vorhabenträgerin geschlossen, u.a. über den Anteil des geförderten Wohnungsbaus, Baufristen, Abgabe der Gemeinbedarfsfläche, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die Regenwasserableitung auf privaten Grundstücken.

C) Kampfmittel
Im Plangebiet bestehen gemäß Kampfmittelerkundienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

D) Archäologische Bodenfunde
- Festsetzungen vorläufig, ggf. erfolgen Anpassungen/Ergänzungen (bspw. Blendschutz Mobility Hub) im nächsten Verfahrensschritt -

Archäologische Bodenfunde – insbesondere Reste der ältesten Bebauungsphase Lübecks – sind nach § 1 Abs. 5 und § 9 Abs. 3 DSchG unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist bis zu fünf Werktagen nach Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, damit eine Untersuchung durch die Archäologie Lübeck erfolgen kann. Die Verpflichtung zur Meldung besteht für den Grundstückseigentümer, den Bauherrn und den Leiter der Arbeiten. Die Meldung kann