

**Bebauungsplan 32.25.00
- Mühlenberg / Quellenweg -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Entwurf zur öffentlichen Auslegung / Stand: 31.07.2026

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 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.

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

- 2.1 Die zulässige Grundfläche GR bezieht sich bei Doppelhäuser auf das gesamte Doppelhaus, d. h. eine Doppelhaushälfte darf maximal die Hälfte der zulässigen GR ausnutzen.
- 2.2 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Balkone, Erker, Vordächer 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 % überschritten werden. Inklusive der in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeteile darf die zulässige Grundfläche insgesamt um bis zu 100 % überschritten werden.

- 2.3 Im Plangebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücken Quellenweg 1 und 9 im WR 5.3 maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Oberhalb und unterhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse ist jeweils höchstens ein Nichtvollgeschoss zulässig.
- 2.4 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, die insgesamt maximal 20 % der Dachfläche einnehmen, um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Für solare Energiegewinnungsanlagen darf die maximal zulässige Höhe von Gebäuden um maximal 1,00 m auf bis zu 100 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

- 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.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.1 Bezugspunkt für die jeweils als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante bzw. Firsthöhe, Anmerkung: Festsetzung erfolgt im weiteren Verfahren) ist jeweils die Geländehöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze gemessen auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand. Bei zwei Straßenfronten, z. B. bei einem Eckgrundstück, ist die Grundstücksseite maßgeblich, von der aus die fußläufige Zuwegung zum Haus erfolgt.

- 3.2 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 3,8 m.

- 3.3 Unterer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der höchste Punkt des im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Geländeniveaus (i.d.R. bestehendes Gelände) an der Basis der Außenwände des Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt für die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Anbauten an bestehende Gebäude gilt die Traufhöhe des bestehenden Gebäudes im Bereich des Anbaus als oberer Bezugspunkt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

- 4.2 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Vorbauten oder andere Bauteile kann ein Vortreten über eine Baugrenze bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen werden.

- 4.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze auch 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.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) kann ausnahmsweise maximal ein weiterer erforderlicher, nicht überdachter Stellplatz zugelassen werden. Dieser muss über die vorhandene Zufahrt erschlossen werden. Es ist nur jeweils eine Zufahrt je Grundstück zulässig.

- 4.4 Im Vorgartenbereich, d.h. auf der Fläche zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Nebengebäude und Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr

als 1,3 m (Oberkante über Gelände) mit Ausnahme von offenen oder eingehausten Abstellflächen für Fahrräder oder Wärmepumpen unzulässig.

- 4.5 Nebengebäude und Nebenanlagen mit der Wirkung von Gebäuden sind in rückwärtigen Gärten bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² und insgesamt 30 m² zulässig.

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

- 5.1 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet, sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Abweichend hiervon ist jeweils folgende Anzahl von Wohneinheiten in den aufgeführten Teilgebieten zulässig:

Bis zu 4 Wohneinheiten in den WR 2.3 und 3.2 sowie im Rügenweg 6.

Bis zu 6 Wohneinheiten in den WR 2.2 und 5.3 sowie im Maikuhlenweg 3.

Eine größere Anzahl an Wohneinheiten kann im gesamten Geltungsbereich bei einem Neubau ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Wohneinheiten bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans dort bestanden und die notwendige Zahl an Stellplätzen hergestellt werden kann.

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

- 6.1 Die Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächern sowie technische Aufbauten sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: ca. 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: ca. 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 Die Dachflächen von neu errichteten Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind vollständig mit einer durchwurzelbaren Substratschichtdecke mit einer Stärke von mindestens 8 cm zu versehen, flächendeckend mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen (für sonnenexponierte Dachflächen: 3/4 Kräuteranteil, 1/4 Gräseranteil; für halbschattige Dachflächen: 2/3 Kräuteranteil, 1/3 Gräseranteil) und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- oder Verkehrsflächen (oder an mit Wegerechten zugunsten der Allgemeinheit) angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 40 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Zur Gestaltung zusätzlicher baulicher Einfriedungen siehe 11.).

- 6.4 An der Unterkante baulicher Einfriedungen sind auf jeder Grundstücksseite mindestens zwei mindestens 12 cm hohe und breite Durchlässe für Kleintiere (z. B. Igel) zu belassen.
- 6.5 Standflächen von Abfallbehältern, die nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert sind, sind an den Außenkanten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.
- 6.6 Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen mit einer mindestens 0,4 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.
- 6.7 Abgrabungen am Gebäude im Zusammenhang mit Wohnnutzungen bzw. Aufenthaltsräumen in Geschossen, die teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen oder zwecks Anlage zugehöriger Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese Abgrabungen für deren Erschließung oder Nutzung (z. B. ausreichende Belichtung) erforderlich und untergeordnet sind. Zudem sind die genannten Nutzungen nur an nicht straßenzugewandten Außenwänden zulässig.

Die Abgrabungen dürfen hierzu ein Volumen von maximal 20 m³ an einer einzigen Außenwand und insgesamt 30 m³ nicht überschreiten.

Erforderliche und auf den notwendigen Umfang beschränkte Abgrabungen sind zulässig und werden nicht auf die vorgenannten Volumen angerechnet (Kellerzugänge und -treppen, Lichtschächte, Garagenzufahrten im Untergeschoss für zulässige und notwendige Stellplätze, Retentionsmulden u. ä.).

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

- 7.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Flächen (z. B. Dach-, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie untergeordnete Nebenanlagen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht wird, ist auf dem Grundstück mittels Gründächern, Mulden-Rigolen oder Mulden bzw. sonstigen geeigneten Maßnahmen so weit wie möglich zu versickern oder zu verdunsten. Darüberhinausgehende Niederschlagswassermengen sind zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation abzugeben (zu den zulässigen Abflussspenden siehe Hinweis D). Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das fünfjährige Regenereignis heranzuziehen.
- 7.2 Private Wegeflächen, offene Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich Zufahrten sowie oberirdische Fahrradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil und einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- 7.3 Vorgartenbereiche dürfen zu insgesamt höchstens 50 % ihrer Fläche für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Abfallbehälter sowie erforderliche Wege oder sonstige Nebenanlagen befestigt werden. (Die unbebauten Flächen sind gemäß Festsetzung 11.1 zu bepflanzen oder zu begrünen.)

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO: Örtliche Bauvorschrift)**

8. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 8.1 Nebengebäude bzw. Nebenanlagen mit gebäudegleicher Wirkung dürfen eine Dachneigung von 20 Grad nicht überschreiten.

- 8.2 Gauben und Zwerchgiebel (Gauben, die auf der Außenwand stehen) dürfen eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten. Von Zwerchgiebeln über 2,5 m Breite und solchen, die vor die Außenwand vortreten, ist insgesamt maximal einer pro Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht zur Straße hin ausgerichtet sein.

Die Summe der Breite der Gauben und Zwerchgiebel darf insgesamt maximal zwei Drittel der Länge der Außenwände der betreffenden Ansichtsseite des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

Gauben und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander und zur Giebelwand bzw. mindestens 0,5 m Abstand zum Grat bei Walmdächern sowie von mindestens 1,0 m zur Firstlinie aufweisen.

- 8.3 Weiterhin gelten folgende Höhenvorgaben für Gauben und Zwerchgiebel:

- Oberkante (OK) bei Flachdächern oder Traufhöhe (TH) bei First- oder Schleppdächern maximal 3,5 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Dachgeschosses (DG)
- Firsthöhe (FH) bei Firstdächern maximal 4,5 m über OKFF DG

- 8.4 Für Balkone und Freisitze im Dachgeschoss, die über die darunter liegende Außenwand vortreten, gelten die Festsetzungen aus 9.2 für Zwerchgiebel entsprechend. Zusätzlich zu Zwerchgiebeln ist maximal ein solcher Balkon oder Freisitz über 2,5 m Breite im Dachgeschoss zulässig.

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

9. Begrünung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen 6.1 und 6.2 sind Teil dieser baugestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift).

10. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Begrünung der Dachflächen gemäß den Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 bleibt unberührt.

11. Unbebaute Flächen und Einfriedung

- 11.1 Die unbebauten Flächen auf privaten Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation zu bepflanzen (Gräser, Stauden, Sträucher, Kletterpflanzen, Gehölze), als bepflanzte Beete anzulegen bzw. 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.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter (siehe auch 7.3). Die Flächen für die vorgenannten Anlagen sind mit versickerungsfähigen Pflaster (siehe 7.2) oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zur erforderlichen Pflanzbindungen für Hecken siehe 6.3).

- 11.2 An den straßenseitigen und sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 6.3 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Zäunen zulässig. Die Höhe der Zäune darf die maximal zulässige Höhe der Hecke nicht überschreiten (siehe Festsetzung 6.3). Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 40 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen.

- 11.3 Zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Bauflucht bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen (Vorgärten) sind geschlossene Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm sowie durchsehbare Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

12. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig eine bauliche Anlage errichtet oder ändert und dabei gegen die baugestalterischen Festsetzungen Nr. 9 bis 12 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO). Ordnungswidrigkeiten dieser Art können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

IV. HINWEISE

A Bestandsschutz

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

B Grundstücksentwässerung

Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden.

Bei Neubau eines Hauptgebäudes ist ein Bodengutachten und ein überschlägiges Entwässerungskonzept zu erstellen. 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 mindestens ein 15-minütiges Regenereignis mit einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu Grunde zu legen. Um so viel 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 (q_{Dr}) 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 in den jeweiligen Wohngebieten (s. Tabelle unten). Hierbei handelt es sich um die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans mindestens geltenden Werte. Im obligatorischen Entwässerungsge-nehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung wird der jeweils aktuell geltende Wert von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) zu Grunde gelegt, um die einzuhal-tende Einleitmenge auf Grundlage der Antragsunterlagen zu ermitteln (u. a. mittels Bo-dengutachten und Versiegelungsgrad).

(Die Werte für die Tabelle werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.)

	Drosselabfluss- spende (q_{Dr})	Abflussbeiwert (	Effektive q_{Dr}
WA			
	l/(s*ha)		l/(s*ha)
WR			
	l/(s*ha)		l/(s*ha)

H Vorsorgender Bodenschutz

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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

J 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.

K Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen

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.

ANHANG

Pflanzliste für geschnittene Heckenpflanzungen

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Anzuchtformen und Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mind. Str. 2xv 80/100 cm	