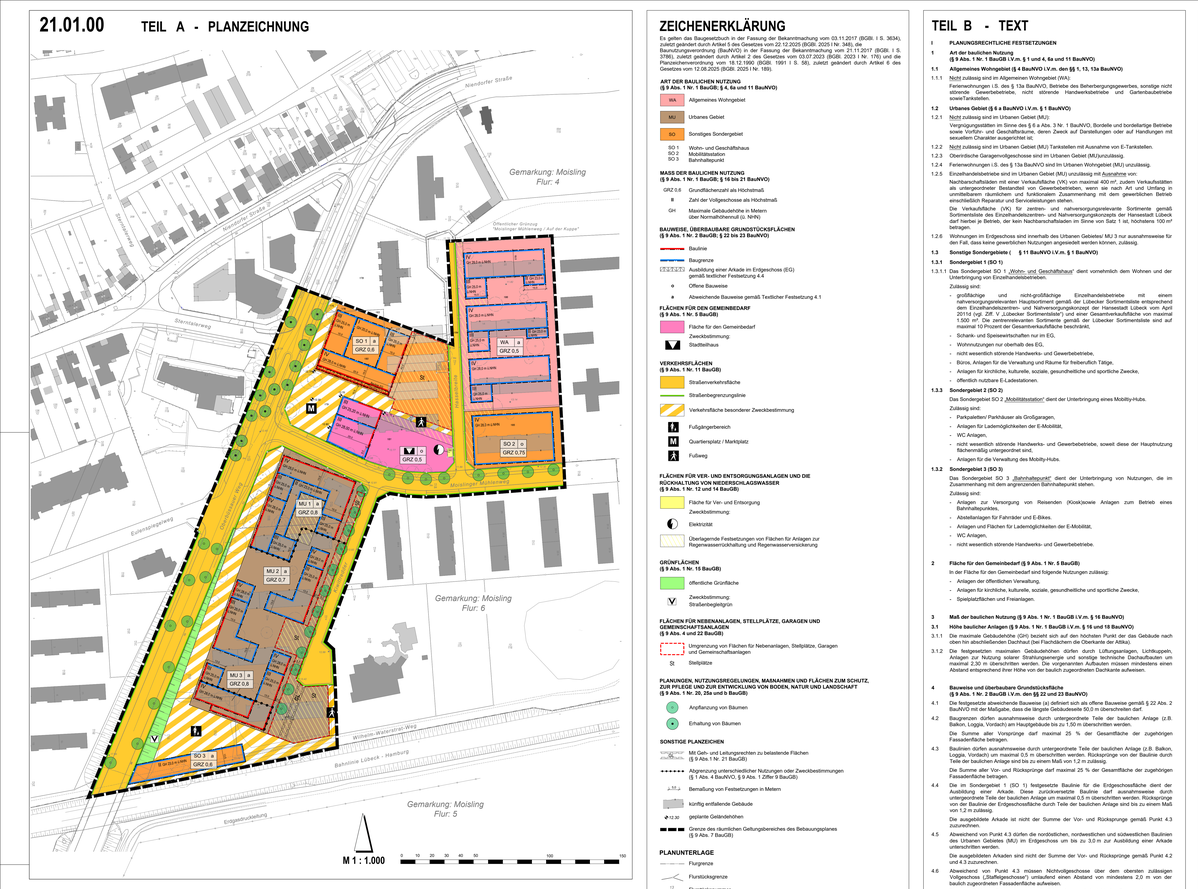
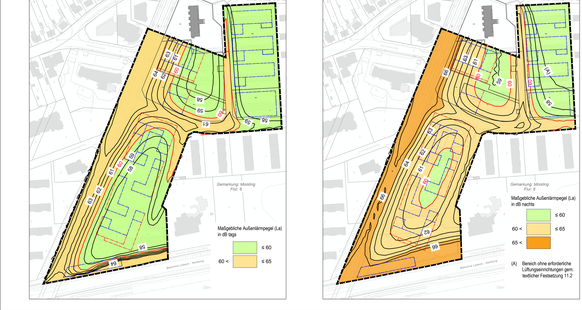
21.01.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



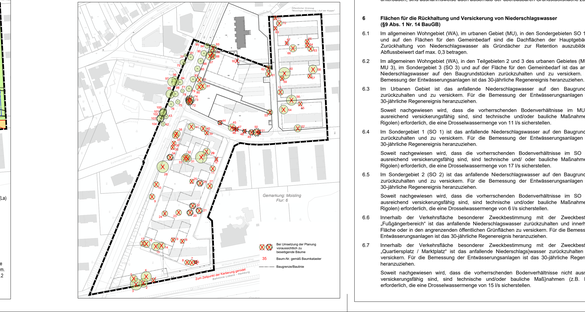
NEBENZEICHNUNG 1

Maßgebliche Außenlärmpegel (La) in dB tags
für sonstige Aufenthaltsräume M 1:2.000



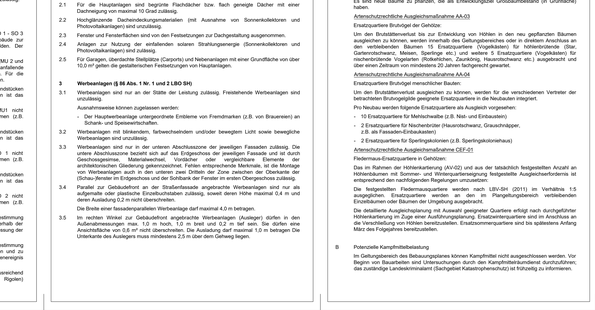
NEBENZEICHNUNG 2

Maßgebliche Außenlärmpegel (La) in dB nachts
für Räume, die zum Schlafen genutzt werden M 1:2.000



NEBENZEICHNUNG 3

Voraussichtlich zu beseitigende Bäume M 1:2.000



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. 2020 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4a und 11 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet
  - SO 1 — Wohn- und Geschäftshaus
  - SO 2 — Mobilitätsstation
  - SO 3 — Bauhofdepot

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß
  - Maximale Gebäudehöhe in Metern über Meeresnullhöhe (m ü. NN)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 bis 23 BauNVO)

- E — Baulinie
- a — Baugrenze
- ED — Ausbildung einer Erkade im Erdgeschoss (EG) gemäß textlicher Festsetzung 4.4
- o — Offene Bauweise
- e — Abweichende Bauweise gemäß Textlicher Festsetzung 4.1

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung:
  - Stadtbibliothek

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Quartiersplatz / Marktplatz
  - Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND DIE ZUSAMMENLEGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgung
  - Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
- Überlagernde Festsetzungen von Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
  - Straßenbegleitgrün

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND STAMMLEITUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 und 22 BauGB)

- Überlagernde von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze

NUTZUNGSSCHABLONE

- Art der zulässigen Nutzung
- Maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GH — Gebäudehöhe
- Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche

PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 75/12 — Flurstücksnummer
- +40.63 — vorhandene Geländehöhe
- Einzelbaum, eingemessen
- Erdgasschutzleitung

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (i.V.m. § 4a Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):
Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.2.1 Nicht zulässig sind im Urbanen Gebiet (MU):
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2.2 Nicht zulässig sind im urbanen Gebiet (MU) Tankstellen mit Ausnahme von E-Tankstellen.

1.2.3 Oberirdische Garagengeschosse sind im Urbanen Gebiet (MU)unzulässig.

1.2.4 Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) sind im Urbanen Wohngebiet (MU)unzulässig.

1.2.5 Einzelhandelsbetriebe sind im Urbanen Gebiet (MU) unzulässig mit Ausnahme von:
Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche (VF) von maximal 400 m², zudem Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem sachlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Servicewerkstatt stehen.
Die Verkaufsfläche (VF) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck (Fortschreibung 2018) darf insgesamt 800 m² nicht überschreiten. Es gelten im Satz 1 ist, höchstens 50 m² betragen.

1.2.6 Im Urbanen Gebiet (MU) innerhalb des Urbanen Gebietes' MU 3 nur ausnahmsweise für den Fall, dass keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden können, zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO i.V.m. § 5 BauNVO)

1.3.1 Sondergebiet 1 (SO 1)

1.3.1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus" dient vorwiegend dem Wohnen und der zulässigen Unterbringung von Kopfer-Fahrrädern.

Zulässig sind:
- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Lübecker Sortimentsliste sowie Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetriebe gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck vom April 2018 (vgl. ZIR V „Lübecker Sortimentsliste") und dem Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m². Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Lübecker Sortimentsliste sind auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beschränkt,
- Schank- und Speisewirtschaften nur im EG,
- Wohnnutzungen nur oberhalb des EG,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros, Anlagen für Verwaltung und Büroräume für freiberuflich Tätige,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- öffentlich nutzbare E-Ladestationen.

1.3.3 Sondergebiet 2 (SO 2)

Das Sondergebiet SO 2 „Mobilitätsstation" dient der Unterbringung eines Mobility-Hubs.

Zulässig sind:
- Parkpaletten/ Parkhäuser als Großgaragen,
- Anlagen für Ladeinfrastruktur der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit diese der Hauptnutzung fächernmäßig untergeordnet sind,
- Anlagen für die Verwaltung des Mobility-Hubs.

1.3.2 Sondergebiet 3 (SO 3)

Das Sondergebiet SO 3 „Bahnhofsquartier" dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Bahnhofsgebäude stehen.

Zulässig sind:
- Anlagen zur Versorgung von Reisenden (Kiosk)sowie Anlagen zum Betrieb eines Bahnhofspunktes,
- Abstellanlagen für Fahrräder und E-Bikes
- Anlagen und Flächen für Ladeinfrastrukturen der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,

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

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:
- Anlagen der öffentlichen Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielplatzflächen und Freianlagen.

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

3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

3.1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

3.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 2,30 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) definiert sich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 50,0 m überschreiten darf.

4.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach) um Hauptgebäude bis zu 1,50 m überschritten werden.
Die Summe aller Vorsprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

4.3 Baulinien dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach) um maximal 0,5 m überschritten werden. Ausgenommen von der Baulinie durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.
Die Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

4.4 Die im Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzte Baulinie für die Erdgeschossfläche dient der Ausbildung einer Arkade. Diese zurückversetzte Baulinie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage um maximal 0,5 m überschritten werden. Rücksprünge dürfen im Rahmen der Erdgeschossfläche durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.
Die ausgebildete Arkade ist nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.3 zuzurechnen.

4.5 Abweichend von Punkt 4.3 dürfen die nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Baulinien des Urbanen Gebietes (MU) im Erdgeschoss um bis zu 3,0 m zur Ausbildung einer Arkade unterschritten werden.
Die ausgebildeten Arkaden sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen.

4.6 Abweichend von Punkt 4.3 müssen Nichtvollgeschosse über dem obersten zulässigen Vollgeschoss („Staffelgeschoss") umlaufend einen Abstand von mindestens 2,0 m von der baulich zugeordneten Fassadenfläche aufweisen.
Die ausgebildeten Aufbauten des Staffelgeschosse sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5.3 Tiefgaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterfassen sowie deren Zufahrten, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.4 Tiefgaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterfassen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 In allgemeinen Wohngebiet (WA), im urbanen Gebiet (MU), in den Sondergebieten SO 1 - SO 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Hauptgebäude zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser als Gründächer zur Retention auszubilden. Der Abflussbeiwert darf max. 0,3 betragen.

6.2 In allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Teilgebieten 2 und 3 des urbanen Gebietes (MU) 2 und MU 3), im Sondergebiet 3 (SO 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.

6.3 Im Urbanen Gebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse im MU1 nicht versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 11 l/s sicherstellen.

6.4 Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse im SO 1 nicht versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 6 l/s sicherstellen.

6.5 Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse im SO 2 nicht versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 5 l/s sicherstellen.

6.6 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und innerhalb der Fläche oder in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.

6.7 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Quartierplatz / Marktplatz" ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 15 l/s sicherstellen.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind Wege, Rampen und Treppenanlagen zulässig.

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufenden Wasserleitungen dienen dem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Die Notwasserlage sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, so dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Innerhalb der Baugebiete sind Wegefächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen ausschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) herzustellen.

9.2 Nicht überbaubare Bereiche auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Hebeanlagen, Rampen, Zugänge, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratdicke muss mindestens 0,60 m betragen. Für jeweils angefangene 40 m² dieser unbebauten Substratfläche im Bereich von je ein pflanzenden Baumen mindestens 150 cm betragen.

9.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sind mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm mit einer standortgerechten Begrünung (75% Kräuter und 25% Gräser) gemäß Planzliste 4 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind vollflächig zu begrünen.
Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten, Belichtungs- und Belüftungsflächen sowie Dachterassen sind notwendige Wegeflächen sind von der Begrünung gemäß Satz 2 ausgenommen.
Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie schließt die Anlage von Gründächern nicht aus; die Flächen unter den aufgeständerten Modulen sind gemäß Satz 1 ebenfalls zu begrünen.

9.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind mit mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substraturfaufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung folgender Nutzungsrechte:

GL: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

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

11.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01, müssen den Anforderungen der luftschalldämmenden Bauteile nach DIN 4109-1:2018-01 und Beiblatt 1 zu DIN 4109-1:2018-01 auf Grund der DIN 4109-2:2018-01 zu, Einhalt. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1.

In allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein Schallschutznachweis als ähnen maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A), in den Sondergebieten (SO 1 bis SO 3), der Fläche für Gemeinbedarf und den Urbanen Gebieten (MU 1 bis 3) ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) zu führen.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen DIN 4109-1:2018-01, der Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01.

Innerhalb Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01, die über mindestens einen Außenbereich aufweisen der bereitgestellt Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o.g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

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

12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

12.1 Innerhalb der zeichnerisch Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

12.2 Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der spätteren Ausbauplanung um bis zu 10,0 m allgemein zulässig.

12.3 Bei mehr als sechs offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 anzubauen und zu pflanzen.
Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Sollte dies aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Beschattung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung der Stellplätze nicht möglich sein, so ist ausweichend der nechstnächst erforderliche Abstand der Bäume in den angrenzenden Bereichen innerhalb der jeweiligen Baufläche zu pflanzen. Diese Regelung gilt gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Bezeichnung „Wohn- und Geschäftshaus" sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der spätteren Stellplätze mindestens zehn standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und/oder 2 zu pflanzen.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Bezeichnung „Wohn- und Geschäftshaus" sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze mindestens zehn standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und/oder 2 zu pflanzen.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist der Pflanzenbestand von mindestens einem Baum zu ersetzen, wenn dieser die Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gegenzurechnen.

12.5 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtbibliothek" sind mindestens fünf standortgerechte, heimische Laub- und/oder Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/oder 3 zu pflanzen.
Soweit bei Pflanzenzuwachs zunehmen Einzelbäume in der Fläche für den Gemeinbedarf erhalten werden können, vermindert sich die Anzahl anzupflanzender Bäume entsprechend.

12.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zehn standortgerechte, heimische Laub- und/oder Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (nordeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/oder 3 zu pflanzen.
Soweit bei Pflanzenzuwachs vorhandene Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhalten werden können, sind diese der Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gegenzurechnen.

12.7 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 12.2 bis 12.6 anzupflanzenden Einzelbäume sind in einer mindestens 12 m² großen, offenen Baumfläche, gemessen zwischen den Rückenstützen und mit mindestens 18 m³ Wurzelraum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)

1 Fassadenmaterialien (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptgebäude nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in nötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen metallenen Farben zulässig.

1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 25 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ausgenommen.

1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptanlagen.

2 Dachform und -gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

2.1 Für die Hauptanlagen sind begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.

2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

2.3 Fenster und Fensterflächen sind von der Entwicklung von Höhlen in den neu geplanten Bäumen ausgleichen zu können, werden innerhalb des Geltungsbereiches oder in direktem Anschluss an die vorhandenen Bäumen 15 Ersatzpflanzen (Vogelkästen) für höhlenbrütende (Star, Gartenrotschwanz, Meisen, Sperlinge etc.) und weitere 5 Ersatzpflanzen (Vogelkästen) für nischenbrütende Vogelarten (Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz etc.) ausgeführt und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren fachgerecht gewartet.

2.4 Ausgenommen davon sind Dachflächen von Garagen.

2.5 Die Dachneigung ist innerhalb des Baufeldes mindestens 35 Grad.

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

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Fremdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.

3.2 Werbeanlagen mit blinkenden, farbwechselnden und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vorsätzber oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch in den unteren zwei Drittteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss zulässig.

3.4 Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische Einzelbuchstaben zulässig, soweit deren Höhe maximal 0,4 m und deren Ausladung 0,2 m nicht überschreiten.
Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 4,0 m betragen.

3.5 Im freien Wirkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 0,2 m tief sein. Sie dürfen eine Ausschlaffläche von 0,6 m² nicht überschreiten. Die Ausladung darf maximal 1,0 m betragen Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.

3.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig als:
- hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
- Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Stärkbreite von maximal 3 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind. Zudem müssen die Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig.
- offene Rohrbeleuchtung ohne Blendwirkung,
- selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigen Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben.

- Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims, Vordach, etc.) integriert sind und sich der umgebenden Helligkeit Beleuchtung deutlich unterordnen.

4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH)

4.1 Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Ergänzende Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist zulässig, soweit die Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.

4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wälle aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind unbiaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

4.3 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Quartierplatz / Marktplatz" und „Fußgängerbereich" sind, mit Ausnahme von Einfriedungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtbibliothek" allgemein ausgeschlossen.

4.4 Sichtschutzzäunen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur in rückwärtigen, der öffentlichen Fläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von max. 5,0 m zulässig.

4.5 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßengrenze des Baugrundstückes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB für den räumlichen Teilbereich des künftigen Stadtbestandmix.

IV HINWEISE

A Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gehölze:
Baumfällungen sind nur dann zulässig, wenn sich keine Fledermäuse in den Bäumen aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartier- und Wochenstubenquartiere) ist ein Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./ 29.02. des jeweiligen Folgejahres), bei Bäumen mit Stammdurchmessern ab 50 cm (Winterquartiere) ist ein Fällen ausschließlich während des Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, wobei jeder vorher potenzielle Höhlen und Beseitz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter-, Kletter- oder Hubsteigertechnik notwendig) (vgl. AV-02).

Gehölze/ Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiereignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen. Hier muss jedo