

Bebauungsplan 21.01.00
- Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising -

TEIL B - Text (aus dem Planoriginal)

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 (§ 4 BauNVO i.V.m. den §§ 1, 13, 13a 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 Garagenvollgeschosse sind im Urbanen Gebiet (MU) unzulässig.
- 1.2.4 Ferienwohnungen i.S. des § 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 (VK) von maximal 400 m², zudem Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen.
Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nachbarschaftsladen im Sinne von Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen.
- 1.2.6 Wohnungen im Erdgeschoss sind 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. § 1 BauNVO)

1.3.1 Sondergebiet 1 (SO 1)

- 1.3.1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus“ dient vornehmlich dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Lübecker Sortimentsliste

entsprechend dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vom April 2011d (vgl. Ziff. V „Lübecker Sortimentsliste“) und einer 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 die Verwaltung und Räume 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 Mobilitäts-Hubs.

Zulässig sind:

- Parkpaletten/ Parkhäuser als Großgaragen,
- Anlagen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit diese der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnet sind,
- Anlagen für die Verwaltung des Mobilitäts-Hubs.

1.3.2 Sondergebiet 3 (SO 3)

Das Sondergebiet SO 3 „Bahnhaltepunkt“ dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhaltepunkt stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Versorgung von Reisenden (Kiosk)sowie Anlagen zum Betrieb eines Bahnhaltepunktes,
- Abstellanlagen für Fahrräder und E-Bikes.
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten 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 hin 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) am 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. Rücksprünge 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 von der Baulinie 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 („Staffelgeschosse“) umlaufend einen Abstand von mindestens 2,0 m von der baulich zugeordneten Fassadenfläche aufweisen.
- Die ausgebildeten Rücksprünge der 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 unterbauen sowie deren Zufahrten, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.4 Tiefgaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterbauen, 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 Im 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 Im 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 ausreichend 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 ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 17 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 ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 6 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 „Quartiersplatz / 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 befindlichen Verkehrsflächen dienen dem Notwasserabfluss bei Starkregenereignissen. Die Notwasserwege 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 Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen) herzustellen.
- 9.2 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mindestens 100 cm betragen.
- 9.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen mit einer maximalen Neigung bis zu 10 Grad sind mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm mit einer standortgerechten Saatmischung (75% Kräuter und 25% Gräser) gemäß Pflanzliste 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 Dachterrassen und 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 einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau 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 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. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist 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.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein Schallschutznachweis ab einem 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) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) zu führen.

In Bereichen in denen keine maßgeblichen Außenlärmpegel angegeben werden, gelten die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01.

- 11.2 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen. Satz 1 gilt im Allgemeinen Wohngebiet nicht für den in Nebenzeichnung 2 mit (A) gekennzeichneten Bereich.
- 11.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A), im Sondergebiet SO 1, ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude(teile) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) (in SO/ MU-Gebieten) bzw. 55 dB(A) (in WA-Gebieten) erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten 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.
- 11.4 Von den vorgenannten 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 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren 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 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und/oder 2 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 Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume in den angrenzenden Bereichen innerhalb der jeweiligen Baufläche zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

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

Soweit bei Planumsetzung vorhandene Einzelbäume im Sondergebiet 1 (SO 1) erhalten werden können, sind diese der Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gegenzurechnen.

12.5 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ sind mindestens fünf standortgerechte, heimische Laub- und/oder Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/oder 3 zu pflanzen.

Soweit bei Planumsetzung vorhandene 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 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/oder 3 zu pflanzen.

Soweit bei Planumsetzung 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 Baumscheibe, 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 Hauptanlagen nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen materialeigenen 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 den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.
- 2.4 Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptanlagen.

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.
Ausnahme: Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Fremdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.
- 3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem 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, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch in den unteren zwei Dritteln 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 rechten Winkel 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 Ansichtsfläche 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 Strichbreite von maximal 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind. Soweit der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig,
 - offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
 - selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem 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 öffentlichen 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 1,0 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 umlaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 4.3 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz / Marktplatz“ und „Fußgängerbereich“ sind, mit Ausnahme von Einfriedungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ allgemein ausgeschlossen.
- 4.4 Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im 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 Straßenbegrenzungslinie 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 Stadtteilzentrums.

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 Wochenstubeneignung) 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 einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartiereignung) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besatz 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 jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-04).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Höhlenbaumkartierung - Fledermäuse:

Vor den geplanten Baumfällungen wird im Herbst (September - Oktober) eine so genannte Höhlenkartierung vorgenommen. Vorhandene und unbesetzte Höhlen werden fachgerecht verschlossen (z.B. enger Maschendraht), so dass eine anschließende Fällung im o. g. Zeitraum (vgl. AV-01) möglich ist.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gebäude:

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden sind nur zu einer Zeit zulässig bzw. beginnen in dieser Zeit, in der die Wochenstubenzeit abgeschlossen sind und die Überwinterung noch nicht begonnen hat, so dass Einzeltiere die Eingriffsbereiche aktiv verlassen können. Der Abriss/ Beginn der Arbeiten von Gebäuden kann unter einer ökologischen Baubegleitung zwischen dem 15.08. und dem 30.11. (Betroffenheit von Tieren im Tagesversteck) erfolgen. Sollte es diese nicht geben ist der Abriss der Gebäude nur in der Zeit vom 15.08. bis 30.09. zulässig.

Zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. können vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Auch in diesem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Die Abrissarbeiten sind einzustellen, wenn vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Die Tiere sind durch eine Fachperson zu entnehmen und in ein geeignetes Winterquartier umzusiedeln. Das Umsiedlungsquartier soll vor dem Abriss von Gebäuden feststehen. Die Abrissarbeiten sind erst dann auszuführen, wenn Tiere aus dem Eingriffsbereich entnommen worden sind.

Werden keine Tiere angetroffen, entscheidet die ökologische Baubegleitung über das Erfordernis für weitere Kontrollen während der Abrissarbeiten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche ist durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten.

Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel sind LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von bis 2400 Kelvin zu verwenden.

Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere (vgl. CEF-01) nicht zu entwerten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Geordneter Abriss/Sanierung der Bestandsgebäude:

Der Abriss oder die Sanierung der Bestandsgebäude sind in geordneter Weise umzusetzen, so dass zu jedem Zeitpunkt der Bauarbeiten ein Großteil der Bestandsgebäude und/oder Neubauten mit entsprechenden Ersatzquartieren (CEF-02) innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleiben bzw. bereits neu errichtet worden sind.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe zur Erschließung des Plangebiets (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) sowie der Abriss der Bestandsgebäude außerhalb der Brutperiode, also Arbeiten ab dem 01. Oktober bis 28./29.02., stattfinden oder beginnen, so dass Vögel Baustellen nicht besiedeln.

Dauern die Eingriffe in die Brutperiode hinein und ruhen die Bautätigkeiten länger als 5 Tage, so ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten ein Negativnachweis der Betroffenheit von Brutvögeln durch eine biologische Baubegleitung zwingend erforderlich.

Baumaßnahmen innerhalb von Baufeldern sind jeweils vor Beginn der Brutperiode anzusetzen (vor dem 1. März), um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode Negativnachweise durch eine Biolog:in zu erbringen oder die Baufelder sind vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Spontanansiedlung während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölze sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen. Bei einer Quartierung der Bäume für Fledermäuse (Stammdurchmesser > 30 cm) ist die Vermeidungsmaßnahme AV-01 zwingend zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

Fledermaus-Ersatzquartiere in Neubauten:

Einbau von mindestens 5 künstlichen Ersatzquartieren im oberen Fassadenbereich eines jeden mehrgeschossigen Neubaus (z. B. Wandquartiere, Einbausteine oder Fassadenröhren zum Einmauern oder Einputzen).

Die Einflugmöglichkeit aller Quartiere ist in einer Mindesthöhe von 3 - 4 m unter Gewährleistung einer freien An- und Abflugmöglichkeit anzubringen.

Das Anbringen bzw. Einbauen von Ersatzquartieren im Bereich beleuchteter bzw. angestrahlter Fassaden ist nicht zulässig.

Die detaillierte Ausgleichsplanung mit Auswahl geeigneter Quartiere soll im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Gebäudeplanung erfolgen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze:

Herstellung von Einzelbäumen im Verhältnis 1:3 für den Verlust an größeren Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr.

Es sind neue Bäume zu pflanzen, die als Entwicklungsziel Großbaumbestand (in Grünfläche) haben.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze:

Um den Brutstättenverlust bis zur Entwicklung von Höhlen in den neu gepflanzten Bäumen ausgleichen zu können, werden innerhalb des Geltungsbereiches oder in direktem Anschluss an den verbleibenden Bäumen 15 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende (Star, Gartenrotschwanz, Meisen, Sperlinge etc.) und weitere 5 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für nischenbrütende Vogelarten (Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz etc.) ausgebracht und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren fachgerecht gewartet.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04

Ersatzquartiere Brutvögel menschlicher Bauten:

Um den Brutstättenverlust ausgleichen zu können, werden für die verschiedenen Vertreter der betrachteten Brutvogelgilde geeignete Ersatzquartiere in die Neubauten integriert.

Pro Neubau werden folgende Ersatzquartiere als Ausgleich vorgesehen:

- 10 Ersatzquartiere für Mehlschwalbe (z.B. Nist- und Einbaustein)
- 2 Ersatzquartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Grauschnäpper, z.B. als Fassaden-Einbaukasten)
- 2 Ersatzquartiere für Sperlingskolonien (z.B. Sperlingskoloniehaus)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

Fledermaus-Ersatzquartiere in Gehölzen:

Das im Rahmen der Höhlenkartierung (AV-02) und aus der tatsächlich festgestellten Anzahl an Höhlenbäumen mit Sommer- und Winterquartierseignung festgestellte Ausgleichserfordernis ist entsprechend den nachfolgenden Regelungen umzusetzen:

Die festgestellten Fledermausquartiere werden nach LBV-SH (2011) im Verhältnis 1:5 ausgeglichen. Ersatzquartiere werden an den im Plangeltungsbereich verbleibenden Einzelbäumen oder Bäumen der Umgebung ausgebracht.

Die detaillierte Ausgleichsplanung mit Auswahl geeigneter Quartiere erfolgt nach durchgeführter Höhlenkartierung im Zuge einer Ausführungsplanung. Ersatzwinterquartiere sind im Anschluss an die Verschließung von Höhlen bereitzustellen. Ersatzsommerquartiere sind bis spätestens Anfang März des Folgejahres bereitzustellen.

B Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.

C Baumfällung

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Herbst- und Winterzeit vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchgeführt werden.

D Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

E Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

Nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern.

F Methan

Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.

Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2,0 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck bewertet werden.

Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

G Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen kann mit archäologischen Kulturdenkmalen gerechnet werden. Jede Baumaßnahme ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn der Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck schriftlich anzuzeigen.

Treten während der Baumaßnahmen Hinweise auf archäologische Funde auf, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von potenziellen archäologischen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälen die Erdarbeiten einzustellen und die Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck unverzüglich zu verständigen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

H Erdgasdruckleitung

Südlich der Bahntrasse außerhalb des Plangebietes bestehen eine übergeordnete Erdgasdruckleitung sowie Kabel der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit einer Gasunie-Mitarbeiter:in durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren. Es ist erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
Standort Eckel
Vaenser Dorfstraße 45
21244 Buchholz i. d. N.
Tel.: 0 4181/ 3403-65

Aktuell betroffene Anlagen:

Erdgastransportleitung(en) / Kabel: ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck

Durchmesser: 250 mm

Schutzstreifen: 8,0 m

Erdgastransportleitung(en) / Kabel: ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck

Durchmesser: 300 mm

Schutzstreifen: 6,0 m

Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.

I Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen an die Anforderungen des Klimawandels ist das anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches bei der Neuerrichtung von Verkehrsflächen zu einem Anteil von mindestens 40 % einer Niederschlagswasserbewirtschaftung zu zuführen.

J Einsichtnahme in DIN-Normen, Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

V LÜBECKER SORTIMENTSLISTE

Gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vom April 2011

Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Die Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

VI PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Straßenbegleitende Bäume

Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Acer monspessulanum L.	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche/Grün-Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata Mill.	Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Bäume innerhalb von Baugebieten

Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche

Fagus Sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 3 - Obstbaumpflanzungen

Qualität: Hochstamm/Solitär, 3 x v.

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus Colurna	Baum-Hasel
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Eberesche ‚Edulis‘

Apfel

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte
---------------	--------------------	------------------

KnorpelSauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)

Pflanzenliste 4 - Extensive Dachbegrünung

Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %,

Ansaatstärke 1,5 g/m² + 25 g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen als „Lübecker Naturdach“:

Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Blutwurz	Potentilla erecta

Frühlings-Hungerblümchen	Draba verna
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina

VII VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 181 (21.03.00) Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971