

Bebauungsplan 05.50.00
- Schwartauer Landstraße / Müritzweg -

- TEIL B -

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie
zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 29.03.2023

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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Nr. 5.1.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 2.3 Staffelgeschosse /Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen sind oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
- 2.4 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.
- 2.5 Die Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Geländehöhe von 10,50 m über NHN zu beziehen.

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

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der Sammelstellplatzanlage zulässig.

3.2 Vorgartenbereiche, d. h. auf den Flächen zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) dürfen für erforderliche Stellplätze einschließlich Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Müllbehälter sowie erforderliche Wege bis zu insgesamt höchstens 60 % ihrer Fläche befestigt werden. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß Festsetzung Nr. 15.1 zu bepflanzen oder zu begrünen.

3.3 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

5.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen bzw. Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

5.2 Staffelgeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.

5.3 Terrassen können die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 2,0 m überschreiten.

6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Geschossfläche als Wohnflächen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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

7.1 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen. (Zur Gestaltung zusätzlicher baulichen Einfriedungen siehe Nr. 15.2)

- 7.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Bei mehr als 10 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18,0 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a)). Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Bäume entlang der Schwartauer Landstraße sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von höchstens 2,0 m zwischen den Kronenraum der vorhandenen Straßenbäume zu pflanzen.
- 7.3 Innerhalb des Plangebietes sind die als anzupflanzen festgesetzten Bäume als mittel- bis großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 18,0 m³ Wurzelraum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Artenauswahl siehe Pflanzliste (a)). Bei Abgang von Gehölzen sind innerhalb eines Jahres gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von der Lage können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7.4 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 (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b)).

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

- 8.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses.
- 8.2 Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (c) und (d)) fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Drainpflaster, Schotterrasen oder Rasenpflaster) herzustellen.

9. Energieversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 60 % der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes primär mit Photovoltaikmodulen oder (anteilig) sekundär mit Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 60 %-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 8.1 bleibt unberührt.

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

- 10.1 Wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 4 LWG)

- 11.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen und/oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO)

12. Dächer

- 12.1 Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 8.1 zu begrünen.

13. Fassaden

- 13.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk oder alternativ als Klinkerriemchen im roten bis rotbraunen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen oder hellgrauen Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
- 13.2 Die Fassaden von Gebäuden bzw. aneinandergebauten Gebäuden mit einer Länge von über 30 m sind gestalterisch durch eine Gliederung in der Fassade (zum Beispiel durch Wandöffnungen, Auskragungen o. ä.) und durch mindestens einen Farb- oder Materialwechsel in einzelne, aneinandergefügte Gebäude aufzuteilen. Geringfügige Überschreitungen der vorgenannten Fassadenlänge können zugelassen werden.

14. Solaranlagen

- 14.1 Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen, die nicht als Aufenthaltsflächen oder Dachterrassen angelegt sind oder für technische Anlagen benötigt werden, und an

den Außenwänden von Hauptgebäuden, Nebenanlagen oder Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 8.1 bleibt unberührt.

15. (Vor-)gärten und deren Einfriedung

- 15.1 Die zwischen straßenseitiger Außenwand bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und straßenseitiger Grundstücksgrenze gelegenen Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumenwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinschüttungen (Schotter, Kies, Splitt o.ä.) sind unzulässig; Rasenflächen sind auf maximal zwei Drittel der Vegetationsfläche zu beschränken. Aufstellflächen für die Feuerwehr, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Zuwegungen zu den Gebäuden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Abfallbehälter sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zur erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 7.)
- 15.2 An den straßenseitigen sonstigen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Festsetzung 7.1 Hecken zu pflanzen sind, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig und grundstücksseitig anzuordnen. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen.

16. Werbeanlagen

- 16.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.
- 16.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

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

05.36.00 – Schwartauer Landstr. / Tremser Teich, in Kraft getreten am 30.01.1965

IV. HINWEISE

- A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018) sowie die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dez. 2006, auf die in der/den textlichen Festsetzungen Nr. 10 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

- B Zur Sicherung von sonstigen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans hat die Hansestadt Lübeck folgenden städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger/Entwicklungssträger geschlossen:

Städtebaulicher Vertrag vomüber

- C 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.
- D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- E Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.
- F Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- G 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

Pflanzlisten

Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (kleinkronig):	
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Hahndorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Gärten)	verschiedene Sorten
Pflanzgrößen:	

Hochstämme (HS), mindestens Stammumfang 18/20 cm in 1,0 m Höhe für Straßenbäume, Bäume auf Privatgrundstücken und Kinderspielplätzen
--

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina
Pflanzgrößen:	
Heckenpflanzen, mind. 80 cm, 2xv.	

Pflanzliste (c) Extensive Dachbegrünung für sonnenexponierte Dächer

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen:	
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
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 1	
Kräuteranteil: 50%, Gräseranteil: 50%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	

Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenauswahl für halbschattige Dachflächen:	
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium

Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina
Saatgutmischung 2	
Kräuteranteil: 70%, Gräseranteil: 30%, Ansaatstärke 1,5g/m² + 25g/m² Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	