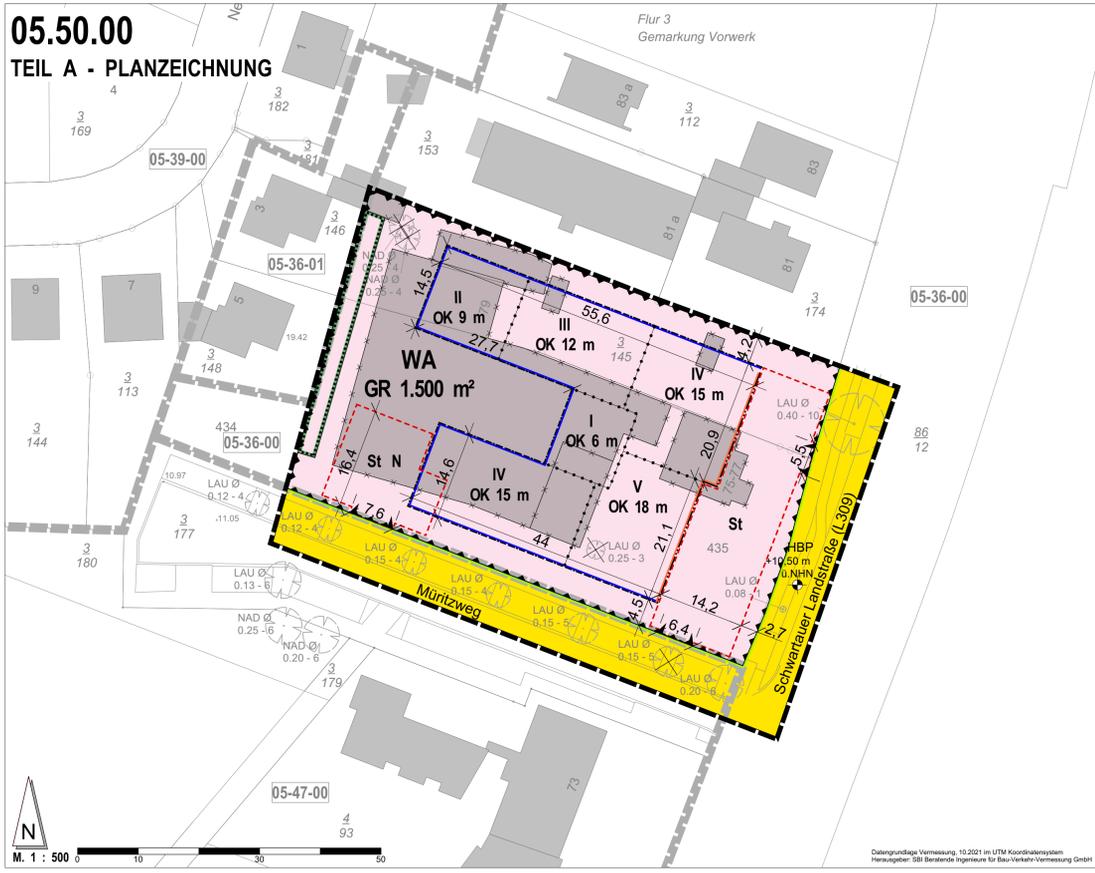


05.50.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

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

GR 1.500 m²	Grundfläche in Quadratmetern als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 8 m	Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Bezugspunkt als Höchstmaß (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie	(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrtsbereich	

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 i. BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. BauGB)	
---	--

Sonstige Pflanzenzonen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)	
Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
St	Stellplätze
N	Nebenanlagen / Fahrradraum / Abfallbehaltersanlagen
Umgrenzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	
Höhenbezugsnetz - vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB) (s. Teil B Nr. 2.5)	
Bemalung in Metern	

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Künftig fortfallende Bebauung	
Bestandsbäume	
Künftig fortfallende Bäume	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der unterliegenden Bebauungspläne	
Bebauungsplannummer der unterliegenden Bebauungspläne	

ZEICHENERKLÄRUNG

III. PLANLAGE

Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
Flurstücknummern	
vorhandene Bebauung	
vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)	

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende 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 Dachüberstände sowie Lichtschächte um bis zu 5 % sowie durch Balkone, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden. Maßgeblich für die Zulässigkeit ist die Festsetzung gemäß Nr. 4.1. Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch in den Sätzen 1 und 2 genannten Gebäudeteile sowie durch die Grundflächen von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 90 % überschritten werden.

2.2 Staffeltgeschosse/Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und nicht geeigneten Räumen sind oberhalb des maximal zulässigen Geschosses unzulässig.

2.3 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaß festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzugsfahrarten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

2.4 Die Gebäudehöhen sind auf die festgesetzte Geländehöhe von 10,50 m über NHN zu beziehen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

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

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstell- und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

3.3 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, Fahrradabstell-, Abfallbehaltersanlagen und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m 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 durch Bepflanzung zu begrünen.

3.4 Nebenanlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Sie sind durch Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen. Die Hecken bzw. berankten Einfassungen sind dauerhaft zu erhalten. Fachgerecht zu pflegen und bei Abgang innerhalb von zwei Jahren gleichwertig zu ersetzen. (Zur Gestaltung von Hecken siehe Nr. 6.4.)

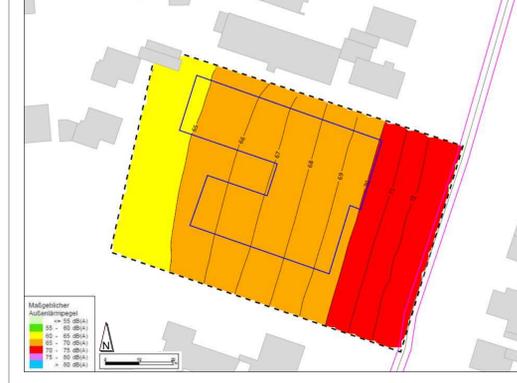
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

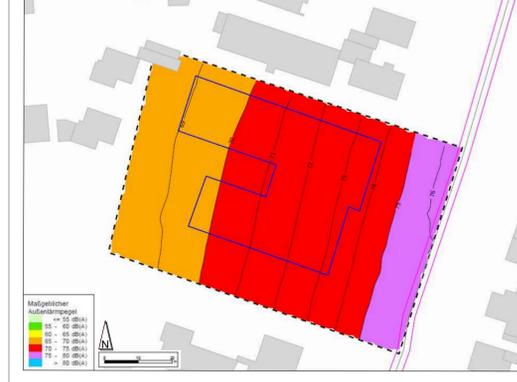
4.2 Staffeltgeschosse und Tiefgaragen dürfen nach § 23 Abs. 2 BauNVO hinter den festgesetzten Baulinien zurückbleiben.

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

NEBENZEICHNUNG 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



NEBENZEICHNUNG 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Wohngebäude innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Erschütterungen, wird gemäß DIN4150-2 eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen gegenüber den Anregungsfrequenzen des Schienenverkehrs auf eine Mindesteigenfrequenz von 15 Hz festgesetzt.

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

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schallschützmaß R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (R_{korrektur}) ergeben.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsraum und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büros und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Ein geringes Schallschützmaß kann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand ein entsprechend geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt worden ist. Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 58 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 1 mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10.1 ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z. B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenlärmpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Lärm muss bei einem Alten- und Pflegeheim je Geschoss mindestens ein für die Bewohner angemessen großer gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsraum zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandte Gebäudeseite gelten die Außenwände, an denen der maßgebliche Außenlärmpegel für sonstige Räume gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10,1) 65 dB(A) nicht überschreitet.

Nach dem Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10,1) an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Dabei gelten dabei auch als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esszimmers zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume bei Wohnungen mit drei oder vier schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissoorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleiche Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallschützmaß erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10,1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaste Vorbau auszuführen.

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

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
Die Dächer der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sind als flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 7.1 zu begrünen.

13. Fassaden
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verbundmauerwerk oder alternativ als Klinkermauerwerk im roten bis rotbraunen Farbspektrum auszuführen. 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.

14. Solaranlagen
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 Festsetzung Nr. 8.1 ist dabei zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß Festsetzung 7.1 bleibt unberührt.

15. (Vor-)Gärten und deren Einfriedung
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 bodendeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen bzw. als Blumwiese oder Rasenfläche zu begrünen. Flächen mit Steinerschüttungen (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 Begrünungspflicht ausgenommen und mit versickerungsfähigen Pflaster oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. (Zu erforderlichen Pflanzbindungen siehe Nr. 6.)

16. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freizeitanlagen sind unzulässig.

17. Werbeanlagen sind nach Lage, Größe, Form und Material so zu wählen, dass die architektonische Gestaltung der Fassaden ergänzt wird. Sie dürfen nur soweit in Erscheinung treten, dass das Straßenbild nicht gestört wird.

18. Bewegliche und blinde Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.36.00 Schwartauer Landstr. / Tremser Teich - außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Die DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999), auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

C Zur Realisierung dieses Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträger geschlossen, u. a. über eine Bauverpflichtung im Anteil des Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und dem Korrekturwert für die jeweilige Raumart (R_{korrektur}) ergeben.

D Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen und Bohrungen durchzuführen, das zuständige Landesmineralamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.

E Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u. U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die fachgutachterlich unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudegeometrie für die betreffende Außenwand zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

F Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans kann das Vorkommen von archaischen Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, rechtzeitig, spätestens jedoch 14 Tage vorher, unter Nennung der ausführenden Baufirma (mit Kontaktdaten des Bauleiters) über den Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Für Bodendenkmäle, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Aufindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern die Erdarbeiten einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

G Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28.29. Februar durchgeführt werden. Vor Abbruch der Bestandsgebäude sowie vor Fäll- und Schnittarbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, ob Tiere der besonders oder streng geschützten Arten verletzt, getötet oder Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ist dies der Fall, so sind die Maßnahmen zu unterlassen oder unverzüglich zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10,1) an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Dabei gelten dabei auch als schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Satz 1, wenn sie durch das Vorhandensein eines Esszimmers zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind. Lärmabgewandt sind alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume bei Wohnungen mit drei oder vier schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein offenes Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z. B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissoorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleiche Wirkung (z. B. durch verglaste Loggien) Schallschützmaß erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d. h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 63 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 (mit möglicher Reduzierung gemäß Festsetzung 10,1) sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z. B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaste Vorbau auszuführen.

ANHANG

Pflanzlisten

Pflanzliste (a) Baumpflanzungen

Artenwahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (End-Höhen zwischen 20-40 m):

Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv, m. Db.
Sand-Birke	Betula pendula	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv, m. Db.
Rot-Buche	Fagus sylvatica	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Eiche	Fraxinus excelsior	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Trauben-Eiche	Quercus petraea	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Stiel-Eiche	Quercus robur	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Silber-Weide	Salix alba	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv, m. Db.
Winter-Linde	Tilia cordata	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.

Artenwahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (End-Höhen zwischen 12 m / 15-20 m):

Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feld-Ahorn	Acer campestre	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Hainbuche	Carpinus betulus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Zitter-Pappel	Populus tremula	HST, STU min. 14-16 cm, 3xv, m. Db.
Vogel-Kirsche	Prunus avium	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Holz-Kirsche	Prunus communis	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Eberesche	Sorbus aucuparia	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.

Artenwahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (End-Höhen zwischen 7-12 m / 15 m):

Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feld-Ahorn	Acer campestre „Eisrling“	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.
Rotdorn	Crataegus baccata „Pauls Scarlet“	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv, m. Db.
Weißdorn	Crataegus monogyna „Strikta“	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv, m. Db.
Stechpalm	Ilex aquifolium	Sol. 4xv, m. Db. 150-175 cm
Holz-Apfel	Malus silvestris	HST, STU min. 10-12 cm, 3xv, m. Db.
Trauben-Kirsche	Prunus padus	HST, STU min. 12-14 cm, 3xv, m. Db.

Pflanzliste (b) geschnittene Heckenpflanzungen

Artenwahl geschnittene Heckenpflanzungen:

Feldahorn	Acer campestre (kein Kugel-Ahorn)
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hunderose (Friesenwall)	Rosa canina

Pflanzgrößen:

Heckenpflanzungen, mind. 80 cm, 2xv.

Pflanzliste (c) Extensive Dachbegrünung für sonnenseitige Dächer

Artenwahl für sonnenseitige Dachflächen:

Quandblütiges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Strand-Grasnelke	Arenaria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbelstod	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoideus
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleine Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmelde	Paricarpum officinale
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knickeisensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Zitzergas	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina

Saatgutmischung 1

Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g/m² + 25 g/m² Sedumsporen zur schnelleren Begrünung

Pflanzliste (d) Extensive Dachbegrünung für halbschattige Dächer

Artenwahl für halbschattige Dachflächen:

Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbelstod	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoideus
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Galium roborianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Echtes Seifenkraut	Saponaria officinalis
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichnele	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gewöhnliches Ruchgras	Anthraxanthum odoratum
Walzwenke	Brachypodium sylvaticum
Briza media	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina

Saatgutmischung 2

Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/m² + 25 g/m² Sedumsporen zur schnelleren Begrünung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 19.09.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 07.08.05.2023 erfolgt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.05.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08.05.2023 bis einschließlich 02.06.2023 durchgeführt worden.

4. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes 05.50.00 - Schwartauer Landstraße / Mürtzweg - mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach §