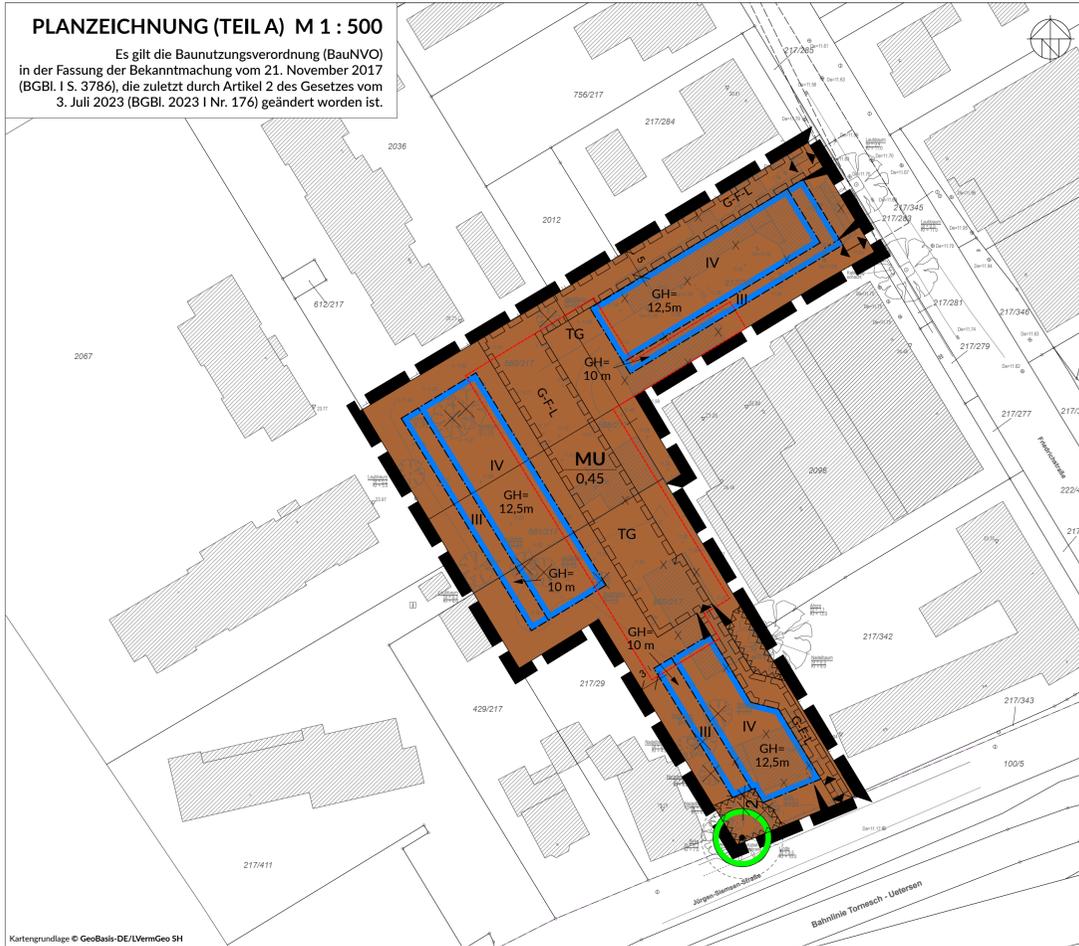


SATZUNG DER STADT TORNESCH ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113 mit örtlichen Bauvorschriften

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/IVermGeo SH

PLANZEICHNERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

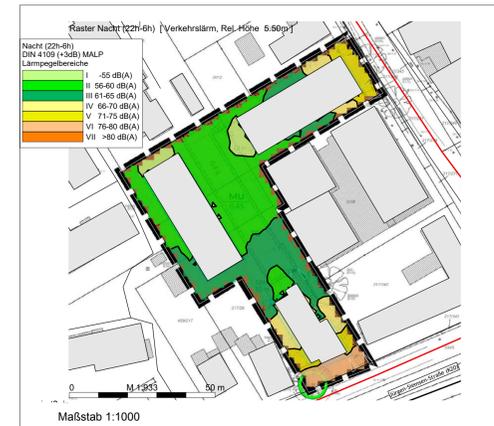
MU	Urbanes Gebiet, mit Nummerierung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z. B. GH = 10 m	maximale Gebäudehöhe (GH)	§ 6a BauNVO
0,45	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
z. B. III	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TG	Tiefgarage	
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Flächen, die von jeglichen Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten sind	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	
	Bereich für Einfahrt	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohnerinnen und der Ver- und Entsorgungsträger	
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Baum, zum Erhalt (mit 2 m Abstand zur Kronentraufe)	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Bestandsgebäude	
	Bestandsgebäude entfallend	
	Baum im Bestand	
	Baum im Bestand, entfallend	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
z. B. 505	Flurstücksbezeichnung	
	Sichtdreiecke	

TEXT (TEIL B)

1.0	Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	Im urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).	
1.2	Innerhalb des urbanen Gebietes sind mindestens 210 m ² Gewerbeflächen zu errichten (§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO). Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sind auf diesen Flächen ebenfalls ausnahmsweise zulässig.	
1.3	Innerhalb des Vorhabensgebietes sind gem. § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.	
2.0	Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Attika der Gebäude. Als unterer Bezugspunkt (+ 0,00 m) wird ein Baunullhöhe mit 11,75 m üNN festgesetzt (§ 18 BauNVO). Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,5 m oberhalb des unteren Bezugspunktes liegen.	
2.2	Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen für den Gebäudebetrieb und Anlagen/Installationen zu Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einen Meter überschritten werden. Die Anlagen sind mindestens um einen Meter gegenüber der Außenwand/Attika des oberen Geschosses zurückzusetzen.	
2.3	Innerhalb des urbanen Gebietes darf die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Weitere geringfügige Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden.	
2.4	Oberhalb des festgesetzten Höchstmaßes der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.	
3.0	Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sind nicht zwischen den Geltungsbereich erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen und den diesen zugewandten Baugrenzen zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Einfriedungen, offene Stellplätze und Fahrradabstellanlagen, Pflasterungen und Zuwegungen. Ausnahmsweise sind Außensitzbereiche/Terrassen für gastronomische Betriebe zulässig. Dauerhafte Überdachungen dieser sind unzulässig.	
3.2	Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Unterirdische Teile von Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig.	
3.3	Ein Überschreiten der Baugrenzen für Terrassen ist bis zu einer Tiefe von 2 m und für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.	
3.4	Balkone/Terrassen, die gemäß textlicher Festsetzung 3.3 die Baugrenzen überschreiten, dürfen mit Schallschutzwänden/Schallschutzschreibern errichtet werden, wenn im Rahmen eines Schallschutznachweises deren Erforderlichkeit zur Realisierung von Außenwohnbereichen nachgewiesen wird.	

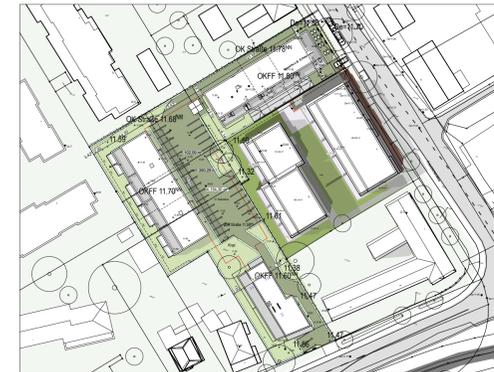
- 4.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 0,6 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für befestigte Flächen können zugelassen werden.
- 4.2 Das oberste Geschoss eines jeden Gebäudes ist mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Kombinationen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zulässig.
- 4.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zuwegungen und private Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 auszubilden.
- 4.4 Gärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, zulässigen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen, als lebende Gärten mit heimischer Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 5.0 Technische Maßnahmen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 5.1 Innerhalb des urbanen Gebietes sind auf mindestens 50 % der entstehenden Dachflächen Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu errichten.
- 5.2 Neu zu errichtende Gebäude sind, sofern vorhanden, an ein öffentliches Wärmenetz anzuschließen, das zu mindestens 15 % durch erneuerbare Energien versorgt wird. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot kann ausnahmsweise befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung ist zeitlich zu befristen.
- 6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthalts- und Schlafräumen ist grundsätzlich nach DIN 4109-1 und -2:2018-01 unter der Berücksichtigung der Raumgeometrien der zu betrachtenden Räume und erforderlicher Belüftungseinrichtungen so zu bestimmen, dass die Anforderungen an den jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen.
- 6.2 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz des Nachtschlafes schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Schlafräume zur Sicherstellung des erforderlichen hygienischen Luftwechsels erforderlich.
- 6.3 Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung vorrangig an lärmabgewandten Fassadenbereichen anzuordnen. Es ist durch ausreichend hohe Fensterschalldämmungen in Kombination mit geeigneten Belüftungseinrichtungen sicherzustellen, dass die Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmungen nach DIN 4109 eingehalten werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 6.4 Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone sind an lärmabgewandten Fassadenbereichen anzuordnen. Vor Außenwohnbereichen mit einem Pegel von mehr als 60 dB(A) tagsüber sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Balkonbrüstungen, Terrassenumrandungen oder in ihrer Wirksamkeit vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in der Mitte dieser Außenwohnbereiche ein Pegel von 60 dB(A) tagsüber durch den Verkehrslärm nicht überschritten wird.
- 6.5 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)**
- 7.1 Je angefangener 8 oberirdischer Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Im Kronbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Dabei muss die Breite des durchwurzelbaren Raumes mindestens 2 m und die Tiefe mindestens 1,5 m betragen.
- 7.2 In Abweichung zur textlichen Festsetzung 4.1 und 7.1, Satz 2 muss für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.
- 7.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang im Verhältnis 1:1 an Ort und Stelle auszugleichen. Die Neupflanzungen hat durch einen standortgerechten, großkronigen Laubbaum (Hochstamm 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) zu erfolgen. Artenvorschläge können der Begründung entnommen werden.
- 8.0 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 8.1 In dem urbanen Gebiet sind die Fassaden der zulässigen Vollgeschosse als Sichtmauerwerk oder in Sichtmauerwerksoptik herzustellen. Über den zulässigen Vollgeschossen errichtete Geschosse dürfen hiervon abweichen.
- 8.2 Stellplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder sind nach den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorzusehen.
- 8.3 Werbeanlagen sind gemäß der Satzung der Stadt Tornesch über die äußere Gestaltung in der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorzusehen. Diese sind ausschließlich an den straßenzugewandten Fassaden zulässig.
- 8.4 Ordnungswidrigkeiten
Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 84 Abs. 3 LBO geahndet werden (§ 84 Abs. 1 LBO).
- Hinweise**
- Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss**
Die Arbeiten zum Abriss von Gebäuden im Plangebiet sind in den Zeitraum zwischen 1. Dezember und Ende Februar zu legen. Alternativ können Abrissarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende November begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt und dokumentiert wird, dass in und an den abzureißenden Gebäuden keine Brutgeschäfte von Vögeln stattgefunden oder begonnen werden bzw. die Gebäude nicht von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.
- Ausschlussfrist für Gehölzbesichtigungen**
Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbesichtigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten „warm white“ mit Schwerpunkt der Licht-Emissionen im Wellenlängenbereich von 530 nm bis 630 nm) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.
- Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände**
Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

- Brandschutz**
Notwendige Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind gemäß der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu ertüchtigen und dauerhaft freizuhalten.
- Beleuchtung**
Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmenden auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs sowie des Bahnverkehrs nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Dies gilt auch für Blendeffekte durch eventuell auf Dächern zu installierende Photovoltaikanlagen und ähnliche Bauten, die auf die Verkehrsteilnehmenden ausgerichtet sein werden.
- DIN-Vorschriften**
Die benannten DIN-Vorschriften können während der Dienststunden in der Stadtwartung eingesehen werden.



Nebenzeichnung 1: maßgebliche Außenlärmpiegel 1. OG nachts

VORHABENPLAN (TEIL C)



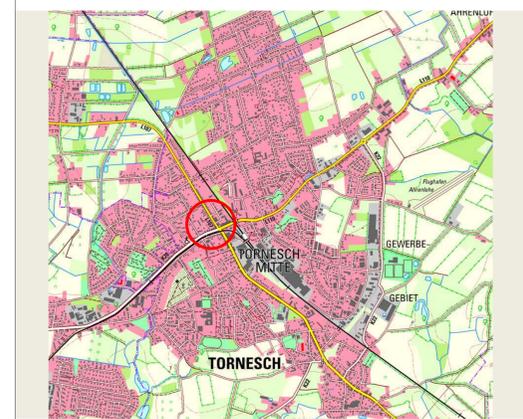
Gemäß dem Vorhabenplan werden errichtet:

- drei Gebäude in drei- bis viergeschossiger Bauweise
- die zur Friedrichstr. ausgerichtete Nutzungseinheit im EG mit einer Mindestgröße von 140 m² als Gastronomie (z.B. Bistro) und/oder Ladeneinheit (z.B. Schlachtere);
- die zur Jürgen-Siemens-Str. ausgerichtete Nutzungseinheit im EG mit einer Mindestgröße von 70 m² als Büro, Praxis und/oder Ladeneinheit;
- die anderen Nutzungseinheiten in den EG und OG als Wohnungen, Büros oder Praxen;
- auf dem Grundstück werden die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage und einer ebenerdigen Stellplatzanlage errichtet.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www._____de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Tornesch, den _____ Siegel _____
(Bürgermeisterin)
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den _____ Siegel _____
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)
8. Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Tornesch, den _____ Siegel _____
(Bürgermeisterin)
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113, durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
- Tornesch, den _____ Siegel _____
(Bürgermeisterin)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan Maßstab 1: 25.000

SATZUNG DER STADT TORNESCH ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 113 mit örtlichen Bauvorschriften

für den Bereich:
Westlich Friedrichstr. und nördlich Jürgen-Siemens-Str.
(Teilbereich)

Entwurf
04.03.2024 (Bau- und Planungsausschuss)

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten