

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B TEXT

### Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Fassung vom 27. Feb. 97

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ bei Reihenhausbauten für die Mittelhaustypen bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

##### 3. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Firstrichtungen parallel zu den festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen. Andere Firstrichtungen sind bis zu 30% je Hauptbaukörper und Grundstück zulässig.

##### 4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken

- 4.1 Die Grundstücksbreite in den allgemeinen Wohngebieten darf die Mindestbreite von 6,00 m nicht unterschreiten.

##### 5. Garagen und Stellplätze (§ 12 (6) BauNVO)

Innerhalb der WA 1, WA 2 und WA 4-Gebiete sind Stellplätze und Garagen nicht bzw. nur auf den festgesetzten GST-Flächen zulässig.

##### 6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 6.1 Innerhalb des gesamten Plangebietes einschließlich der festgesetzten Verkehrsflächen sind die erforderlichen Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wie Versickerungsmulden, Gräben o. ä. zulässig.

##### 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Das im Straßenraum anfallende Regenwasser ist in einer seitlichen Versickerungsmulde zu entwässern.

7.2 Die festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind der Sukzession zu überlassen und so zu pflegen, daß sich eine artenreiche Vegetation entwickeln kann.

7.3 Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen innerhalb der privaten Bauflächen sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.

**8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen:  
Terrassen und Balkone der Gebäude sind nur auf der zur Rasenspielfläche abgewandten Seite zulässig. Wohn- und Schlafräume sind ebenfalls auf der zur Rasenspielfläche abgewandten Seite anzuordnen.

**9. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume bzw. die Pflanzungen auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu wählen.

9.2 Im Plangebiet sind auf den festgesetzten Baumstandorten standortgerechte, einheimische, klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.3 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, einheimische Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**  
(§ 8 a NatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und die darauf festgesetzten Maßnahmen sowie die Flächen mit Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche (Rasenspielfläche) und ihre Bepflanzung, werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

(§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz)

Die Zuordnung erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrages oder im Rahmen einer von der Hansestadt Lübeck zu erstellenden Satzung.

**II. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
**§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-**  
**Holst., S. 321)**

**1. Baukörperausbildung**

**1.1 Außenwände**

Nicht zulässig sind Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

**2. Nebenanlagen**

2.1 Bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder - außer den erforderlichen Zuwegungen - allseitig durch Schling-, Rank- oder durch sonstige Kletterpflanzen begrünte Einfassungen aus Holz, Mauerwerk oder geschnittene Hecken in einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m einzufassen.

2.2 Stellplatzanlagen sind - außer der erforderlichen Zufahrten/Zuwegungen - allseitig durch Sichtschutzanlagen in einer Höhe von min. 1,50 m einzufassen. Zulässig sind durch Schling-, Rank- oder sonstiger Kletterpflanzen begrünte Einfassungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder geschnittene Hecken.

**3. Außenanlagen**

3.1 Zulässige Materialien für die Pflasterung von Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge und sonstigen befestigten Flächen sind:  
Ziegel-, Natur-, Beton- oder Rasensteine.

27. Feb. 97  
Lübeck,  
61 - Stadtplanungsamt  
Mi/Ru/Th  
26.02.1997 T-053103.DOC

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Im Auftrag



*Zahn*  
Dr.-Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner