

B E B A U U N G S P L A N

02.35.01

G E N I N E R S T R A S S E

(N E U A U F S T E L L U N G)

T E I L B T E X T

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den WA-Gebieten sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO).
- 1.2 In den WA-Gebieten mit der Festsetzung WA-SOZ sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten (§ 9 (1) Ziff. 7 BBauG).

2. Überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1 Für die Gebäude Geniner Straße Nr. 16 - 36 (gerade):
Gebäude und Gebäudeteile dürfen als Ausnahme nach § 23 (2) BauNVO höchstens 1,0 m hinter die straßen-
seitige Baulinie zurückspringen. Vorbauten wie Erker u. ä. dürfen die Baulinie höchstens 3,0 m überschreiten und max. 5,0 m breit sein.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (~~§ 23 (5) BauNVO~~).
(§ 14 (1) BauNVO)
- 3.2 Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen und Trennwände für Terrassen und Sitzecken sowie Wände zur Gestaltung der Freiflächen bis zu einer Länge von 4,0 m und einer Höhe bis 1,80 m über Terrain.

4. Bauweise

- 4.1 Für die Bebauung Geniner Straße Nr. 16 - 36 (gerade) ist an einer der beiden seitlichen nachrichtlich übernommenen Grundstücksgrenzen die Grenzbebauung - halboffene Bauweise - festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).
als abweichende Bauweise
Ausnahmsweise ist auch die offene Bauweise zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird (§ 31 (1) BBauG).

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Höhenlage der Sockeloberkanten (Oberkante Erdgeschoßfußboden) beträgt für alle Wohngebäude max. 1,00 m, für Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedigungen, max. 0,20 m über Terrain (§ 9 (2) BBauG).
- 5.2 Bei der im Überschwemmungsbereich liegenden Bebauung muß die Fußbodenhöhe der Aufenthaltsräume mind. 3,87 m ü. NN. liegen (§ 9 (2) BBauG).

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 6.1 Garagen sind für die Bebauung an der Geniner Straße Nr. 16 - 36 (gerade) nur im Kellergeschoß, Stellplätze und Garagen für die Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG und § 23 (5) BauNVO).

6.2 Für die direkt mit der Wohnbebauung verbundenen Garagenzeilen an der Theodor-Heuss-Straße ist je Zeile nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 5,0 m zulässig. (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG).

6.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen sind ausschließlich den WA-Gebieten an der Theodor-Heuss-Str. zugeordnet. (§ 9 (1), Ziffer 4 BBauG).

7. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Anpflanzungsgebot

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen (§ 9 (1) Ziff. 25a BBauG).

8. Schallschutzmaßnahmen

8.1 Für die an der Theodor-Heuss-Straße geplanten Wohngebäude sind Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudeteile vorzusehen, die den Sport- und Spielflächen und der Possehlstraße zugewendet sind. Zu treffende Maßnahmen:

- Schallschutzfenster oder/ und

- Anordnung der Aufenthaltsräume an Seiten, die dero. Emissionsquellenabgewandt sind.

Bei beiden Maßnahmen sind die Richtwerte der Vornorm 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten.

(§ 9 (1) Ziff. 24 BBauG).

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BBauG und § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. 4. 1969 in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960)

9.1. Für die Bebauung Geniner Straße Nr. 16 - 36:(gerade)

9.1.1 Fassadenbreite:

Die Fassadenbreite der Häuser Geniner Straße
(gerade)
Nr. 18 - 34 darf 10,0 m nicht überschreiten.

(Als Fassade gelten sämtliche straßenseitigen Gebäudeansichten.)

9.1.2 Fassadengliederung:

Die Fassaden

sind durch Vor- und Rücksprünge und/oder durch Vorbauten zu gliedern. Vor- und Rücksprünge und Vorbauten müssen mindestens $\frac{1}{3}$ der Fassadenbreite einnehmen, dürfen $\frac{1}{2}$ der Fassadenbreite nicht überschreiten und müssen eine Mindestdtiefe von 0,25 m haben. Darüber hinaus ist die Fassade insbesondere durch Brüstungen, Stürze, Fensterumrahmungen, Sockel und Simse zu gliedern. Straßenseitige Balkone sind unzulässig, Terrassen auf Vorbauten sind zulässig.

9.1.3 Oberer Fassadenabschluß:

Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 10° - 30° oder als Mansarddächer auszubilden. Walm- und Mansarddächer sind straßen-

seitig mit einer Gaube oder mit einem Zwerchgiebel oder mit einem mind. 30 cm **hohen** und 30 cm tiefen, über die Außenfläche der Fassade vorstehendem Dachgesims zu versehen.

9.1.4 Fassadenöffnungen:

Der Anteil der Öffnungen im Verhältnis zu der Wandfläche darf höchstens 35 % betragen. Fenster und Türen sind rechteckig stehend auszubilden und ringsum von mind. 0,25 m breiter Wandfläche zu umgeben. Hiervon ausgenommen sind Garagentore. Im oberen Fassadenabschluß sind auch andersgeformte Fenster zulässig. In Vorbauten können liegend ausgebildete Fensteröffnungen zugelassen werden, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, daß rechteckig stehende Formate gebildet werden.

9.1.5 Baustoffe:

Die Fassade ist in Sichtmauerwerk auszuführen oder glatt zu verputzen oder mit einer Mauerwerksschlämme zu versehen. Mischformen aus Mauerwerk und Putz sind zulässig.

Brüstungen, Stürze, Fensterumrahmungen, Sockel, Simse und der obere Fassadenabschluß sind auch in Sichtbeton mit Ausnahme von Waschbeton zulässig. Brüstungen sind auch in Metall- und Holzkonstruktion zulässig.

9.1.6 Farbgebung:

Sichtmauerwerk ist in den Materialfarben weiß oder rot bis braun auszuführen. Die Farbgebung des Putzes oder der Mauerwerksschlämme muß in hellen Farbtönungen (Helligkeitsbezugswert nach DIN 6164 50 % bis 80 %, bei gelben Farbtönungen 75 % bis 85 %) gehalten sein. Bei der Farbgebung der Fassade muß ein Farbton dominieren. Abweichende Farbtöne müssen Tönungsvarianten der Grundfarben sein.

* RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8016, 2024.

9.1.7 Unterschiedlichkeit der Fassaden:

Zwei nebeneinander liegende gleich gestaltete Fassaden sind unzulässig. Sie müssen sich in mindestens zwei Gestaltelementen unterscheiden. Gestaltelemente sind die Fassadengliederung, Fassadenöffnungen, oberer Fassadenabschluß und Farbgebung.

9.1.8 Einfriedigungen:

An den Straßenbegrenzungslinien sind offene Metallgitter bis zu 0,70 m Höhe/einschließlich einem bis zu 0,30 m hohen Sockelmauerwerk zulässig. Beim Einbau von Müllständen bzw. -schranken in die Einfriedigungen sind entsprechend hohe Pfeiler zulässig.

Das Sockelmauerwerk muß in der Farbgebung und im Material der Fassade entsprechen.

Für Baugrundstücke untereinander sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

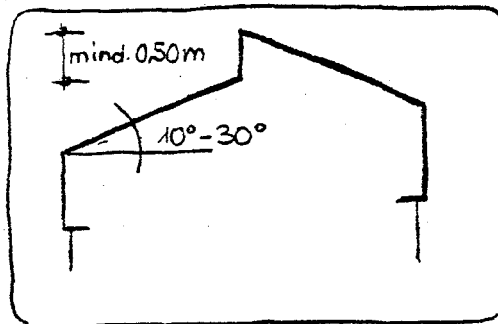
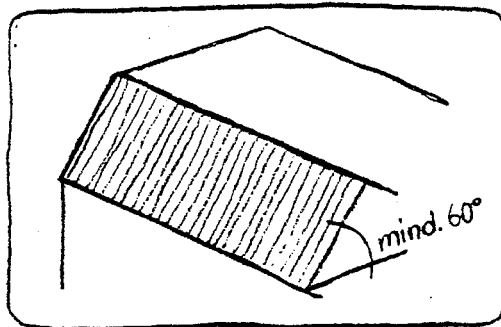
9.2 Für die Bebauung an der Theodor-Heuss-Straße
im WA-SOZ-Gebiet:

9.2.1 Fassadengliederung:

Die Fassaden sind durch Bauteile wie Pfeiler oder Wandteile senkrecht zu gliedern. Die senkrecht gliedernden Bauteile müssen mind. 25 cm breit und 12 cm tief sein und dürfen in der Regel einen Abstand von 6,0 m untereinander nicht überschreiten.

9.2.2 Oberer Fassadenabschluss:

Das oberste Geschoß ist mit mind. 60° geneigten Außenflächen oder einem $10^\circ - 30^\circ$ geneigten Pultdach mit Firstversatz zu versehen. Der Versatz muß mind. 50 cm hoch sein.



9.2.3 Fensteröffnungen:

Fensteröffnungen sind in ihrer Proportion stehend auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt werden, daß rechteckig stehende Fensterformate entstehen.

9.2.4 Balkone und Loggien:

Balkone sind, soweit sie an mind. zwei Seiten von Wandflächen eingefasst sind, zulässig. Loggien sind zulässig. Im obersten Geschoß sind statt der Loggien Dachterrassen zulässig.

9.2.5 Baustoffe und Farbgebung:

Die Fassaden sind in rot bis torbraunem Ziegelmauerwerk RAL - 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8016, 8024 auszuführen. Bauteile, die Brüstungen, Stürze, Fensterumrahmungen, Sockel, Simse können auch in Sichtbeton ausgeführt werden. Brüstungen sind auch in Metallgitter- und Holzkonstruktion zulässig.

9.2.6 Einfriedigungen:

AN der Straßenbegrenzungslinie sowie den Baugrundstücken untereinander sind Einfriedigungen in Form von Zäunen bis zu 0,70 m Höhe zulässig.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 08.07.1980
v.Rü/H.

Lübeck, den 07.09.1981

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung



(Schmidt)



Im Auftrag



(Friedrich)