

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

Text zum Bebauungsplan 03.05.00 - Moislinger Allee/Finkenbergr

Fassung vom 22.11.1993

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung**

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung****2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

- In den Misch- und Wohngebieten wird die Traufhöhe, sofern in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt, in den viergeschossig überbaubaren Bereichen auf max. 12,10 m, in den fünfgeschossig überbaubaren Bereichen auf max. 14,80 m und bei sechsgeschossiger Bebauung auf 19,50 m über zugeordneter Fahrbahn festgesetzt. Balkonbrüstungselemente dürfen bei fünfgeschossiger Bebauung die festgesetzte max. Traufhöhe max. um 1,00 m überschreiten. Die Traufhöhe in dem über dem fünften Geschöß zulässigen Staffelgeschöß wird auf max. 17,60 m festgesetzt.
- In den Misch- und allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 wird die max. Firsthöhe in den viergeschossig überbaubaren Bereichen auf max. 16,80 m und in den fünf- und sechsgeschossig überbaubaren Flächen auf max. 19,50 m über zugeordneter Fahrbahn festgesetzt.
- In dem allgemeinen Wohngebiet 5 wird die max. Traufhöhe auf 13,0 m und die max. Firsthöhe auf 14,5 m über zugeordneter Verkehrsfläche festgesetzt.
- In dem allgemeinen Wohngebiet 4 wird die max. Traufhöhe auf 9,50 m und die max. Firsthöhe auf 11,0 m über zugeordneter Verkehrsfläche festgesetzt.
- In den reinen Wohngebieten 1 und 2 wird die max. Firsthöhe auf 19,50 m über NN festgesetzt.  
(§ 16 (3) BauNVO)

## 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Bei der Errichtung von Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO ist in dem Mischgebiet 1 und den allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahlen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 und in dem allgemeinen Wohngebiet 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.  
(§ 19 (4) BauNVO)

## 3. Stellplätze und Garagen

- In den Wohn- und Mischgebieten sind Garagen und Stellplätze ausschließlich in den festgesetzten Tiefgaragen zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO)

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten straßenseitigen Baulinien an der Moislinger Allee dürfen zur Errichtung von Eingangsbereichen im Erdgeschoß um max. 3,5 m Breite und max. 2,5 m Tiefe überschritten werden.  
(§ 23 (3) BauNVO)

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche 3 ist zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus den privaten Flächen unterhalb der Straße "Finkenbergr" eine offene abgetreppte Entwässerungseinrichtung (Wassertreppe) anzulegen.
- Die mit Altablagerungen belasteten Flächen sind mit mindestens 0,4 m kulturfähigem Oberboden abzudecken.
- Die privaten Grünflächen 1, 2 und 4 sind als Streuobstwiese oder extensives Grünland auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie sind einmal jährlich zu mähen oder durch Schafe zu beweiden. Naturverjüngung von Gehölzen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz sind, mit Ausnahme des inselartig in einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> auszubildenden Spielplatzes und den mit Altablagerungen belasteten Flächen, als Streuobstwiesen anzulegen. Die Streuobstwiesen sind einmal jährlich zu mähen oder durch Schafe zu beweiden. Naturverjüngung von Gehölzen auf den gesamten Flächen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
- Wegeflächen, Terrassenbereiche und sonstige befestigte Flächen innerhalb der privaten Bauflächen sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## 6. Schallschutzmaßnahmen

Die der Moislinger Allee sowie der Straße 640 zugewandten Aufenthaltsräume liegen gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich II - IV (56 - 70 dB(A)). Es sind deshalb in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu treffende Maßnahmen sind:

- Schallschutzfenster entsprechend den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche II-IV oder
- Anordnung der Aufenthaltsräume zu der lärmabgewandten Seite und/oder
- Vorbau von Wintergärten.  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## 8. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Die anzulegenden Spielbereiche (Geräte, Sandkasten u. ä.) innerhalb der öffentlichen Spielplatzfläche sind mit einer freiwachsenden Hecke aus Wildrosen (z. B. Hundsrose, Büschelrose, Apfelrose) einzufassen.
- In der Planstraße 640 sind großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in einem Abstand von 13-18 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- In der Angerfläche in Verlängerung der Straße Finkenbergr (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) sind mind. 12 großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten für jeden großkronigen Baum, der in Folge baulicher Maßnahmen beseitigt werden muß, drei großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Spielplatz sind je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 großkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind auf den in I Nr. 5 festgesetzten Streuobstwiesenflächen je 1.000 m<sup>2</sup> mind. drei Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen. Auf den mit Altablagerungen belasteten Flächen sind anstelle von Obstbäumen nicht fruchttragende kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen.
- Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen

mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist als Wallhecke dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem nächsten Absatz zu verwenden.

- Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen westlich des reinen Wohngebietes 1 und des öffentlichen Spielplatzes sind auf einem mind. 0,5 m hohen Knickwall mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Zu verwendende Gehölze sind: Hainbuche, Waldrebe, Roter Hartriegel, Haselnuß, Eingr. Weißdorn, Zweigr. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hopfen, Holzapfel, Stieleiche, Traubeneiche, Schlehdorn, Hundsrose, Brombeeren.
- Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Nelkenstraße sind mit geschnittenen Weißdornhecken oder freiwachsenden Hecken aus Apfelrosen in einem artgerechten Abstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die Vorgartenflächen in dem Mischgebiet 2 und den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind bis auf die erforderlichen Hauseingangsbereiche mit Liguster- oder Buchenhecken zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

## **9. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)**

Die im Bebauungsplan auf den Grünflächen festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan zugeordnet.

## **II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (1) LBO vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86)**

### **1. Baukörpergestaltung**

- Die der Moislinger Allee zugewandten fünfgeschossig zu bebauenden Gebäudefassaden sind durch Vorsprünge wie Wintergarten und Erker zu gliedern. Die Vorsprünge müssen sich über mind. zwei Geschosse innerhalb der zweiten bis vierten Geschosse erstrecken. Vorsprünge müssen mind. 2,50 m und dürfen max. 6,00 m breit sowie mind. 0,50 m und max. 1,50 m tief sein. Die Summe der Vorsprünge darf sich höchstens über die halbe Gebäudebreite erstrecken.
- Die Nord- und Südfassaden der geplanten Bebauung in dem allgemeinen Wohngebiet 5 sind mind. je 15 m Fassadenlänge - bei Endgebäuden mind. 18 m Länge - durch mind. 4 m breite und mind. 3 m tiefe Rücksprünge zu gliedern.
- Geschosse oberhalb der zulässigen 5 Vollgeschosse sind mit Ausnahme der Kopfseiten als zurückgesetzte Staffelgeschosse an der straßenzugewandten Seite mit einem Abstand von mind. 2,0 m und an der straßenabgewandten Seite mit einem Abstand von mind. 1,0 m jeweils von der äußeren Begrenzung des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

## 2. Dächer

- In den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind als Dächer nur Pult- oder pultartige Dächer mit einer Dachneigung von 5 - 25° sowie flachgeneigte Tonnendächer (Neigungswinkel zwischen Trauf- und Firstpunkt max. 25%) zulässig. Flachdächer sind bis zu max. 25% der Fläche zulässig.
- In den reinen Wohngebieten 1 und 2 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 25° zulässig. Satteldächer dürfen zur Errichtung von zurückgesetzten Geschossen auch versetzt werden.

## 3. Einfriedungen

In dem Mischgebiet 1 und den allgemeinen Wohngebieten 3, 4 und 5 sind durchgehende bauliche Einfriedungen oder Einfriedungen aus Hecken nicht zulässig.

## 4. Gestaltung von Verkehrsflächen

Zulässige Materialien für die Befestigung der öffentlichen Parkplatzfläche an der Nelkenstraße, die öffentlichen Wegeflächen und die Flächen außerhalb der Fahrgasse in dem Bereich mit der Festsetzung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zwischen der Planstraße 640 und der Nelkenstraße sind: wassergebundene Decken, Schotterrasen, Betonrasensteine oder Pflasterflächen mit Rasenfugen.

## III. Festsetzung über die Gestaltung geringerer Abstandsflächen (§ 9 (4) BauGB, § 82 (1) 4 LBO vom 24.02.1983 GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86)

Zwischen den an der Planstraße 640 und der Maiblumenstraße straßenbegleitenden zwingend 4- bis 6-geschossigen festgesetzten Bebauung ist zur Wahrung der Eigenart der angrenzenden Ortsteile (gründerzeitliche Straßenrandbebauung) eine Unterschreitung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zulässig.

Lübeck, 22.11.1993  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/br

Der Senat  
Der Hansestadt Lübeck  
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung

Im Auftrag

Dr.-Ing. Zahn

Bruckner

