

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 03.08.00 - Lachswehrallee / Stadtgraben -

Fassung vom 26.11.1987

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA I bis WA 10 mit Ausnahme des Gebietes WA 3 sind die Nutzungen nach § 4 (3) 4 - 6 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO). Die gemäß § 4 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind nur im Erdgeschoß zulässig (§ 1 (7) BauNVO).
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 13 sind die Nutzungen nach § 4 (3) 1 - 3 BauNVO allgemein zulässig und die Nutzungen nach § 4 (3) 4 - 6 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 16 sind die Nutzungen nach § 4 (3) 3 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 (2) 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen nur im Erdgeschoß zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 1 (7) BauNVO).
- In dem Sondergebiet SO 1 Wassersport mit der Zweckbestimmung "Bootshalle" sind Bootshallen und wassersportgebundene, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig (§ 11 (2) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten bleibt die Fläche von Garagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a (3) und (4) BauNVO).
- In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten - mit Ausnahme der Gebiete WA 11 - WA 16 und MI⁴ - MI⁶ - kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

3. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind außer in den festgesetzten Anlagen nur in Form von Tiefgaragen zulässig (§ 9 (1) 4 BBauG, § 12 (6) BauNVO).

4. Bauweise

- In den Gebieten mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" (a) sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- In dem MI-7-Gebiet und dem Sondergebiet Wassersportfläche mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" (a) sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Baukörper dürfen auch auf die Grenze gebaut werden, wenn dieses aus innerbetrieblichen Gründen unbedingt erforderlich ist und keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen (§ 23 (3) BauNVO).

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- Vorbauten, wie Erker o.ä. dürfen die straßenseitige Baugrenze höchstens 2 m überschreiten und dürfen sich höchstens über die halbe straßenseitige Gebäudebreite erstrecken (§ 23 (3) BauNVO).

6. Sichtwinkel

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken, soweit sie in den Baugrundstücken liegen, dürfen Einfriedigungen sowie Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m über zugeordneter Verkehrsfläche nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG).

7. Schallschutzmaßnahmen

Für die an den Straßen Moislinger Allee und Lachswehrallee liegenden Gebäude sind straßenseitig Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern erforderlich (Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719). (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG).

8. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Die nicht überbaubaren Tiefgaragenteile sind mindestens mit Rasen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).

- Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind vorwiegend mit Gehölzen der "Reichen Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft" in einem Abstand von 1,0 m in der Reihe und 1,2 m von Reihe zu Reihe zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).
- In der Straße 498 sind in einem Abstand von ca. 8 m kleinkronige Laubbäume zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).
- In der Lachswehrallee und der Moislinger Allee sind unter Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten, der Anordnung der Beleuchtungskörper, der Sichtflächen und der Grundstücksanschlußleitungen, in einem Abstand von ca. 25 m Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG).

9. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Überschwemmungsgebiet der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach den §§ 63 ff. der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86).

Aufenthaltsräume müssen vor Hochwasser bis 2,20 m über NN gesichert sein. Aufenthaltsräume in Wohnungen müssen die gleiche Sicherung bis 3,87 m aufweisen. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern mindestens ein Aufenthaltsraum in einer Wohnung (Maisonettewohnungen, Reihenhäuser o.ä.) über 3,87 m über NN liegt (§ 9 (2) BBauG).

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Sondergebiete Wassersport 1 und 2 umfassen die Befugnis die öffentlichen Grünflächen mit Fahrzeugen zu befahren, die für das Umsetzen der Boote vom Wasser auf das Land und umgekehrt erforderlich sind (§ 9 (1) 21 BBauG).

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BBauG, § 82 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86).

1. Material

Nicht zulässige Materialien für die Wandflächen sind:

- a) glänzende oder reflektierende Materialien,
- b) Verkleidungen aus Kleinmosaik, Keramik oder ähnlichem,
- c) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als Mauern im Material und der Farbe entsprechend den Außenwänden der zugeordneten Gebäude, als Natursteinmauern oder als offene Metallgitterzäune mit oder ohne Verbindung von Mauerwerk herzustellen. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

3. Dachausbildung

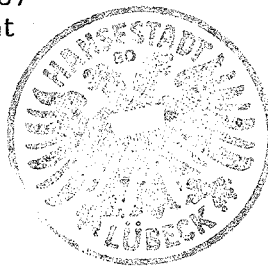
Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Breite von 2,50 m zulässig.
- b) Die Summe der Einzelbreiten von Dachgauben darf 50 % der Trauflänge der zugeordneten Hauptdachfläche nicht überschreiten.

4. Baukörperausbildung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA¹⁴ müssen die Außenwände des eingeschossigen Verbindungstraktes zwischen den dreigeschossigen Hauptbaukörpern mindestens zu 50 % verglast sein.

Lübeck, den 26.11.1987
61 - Stadtplanungsamt
OI/Schü/H.



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

H. Stimmann
Dr.-Ing. Stimmann

Zahn
Dr.-Ing. Zahn