

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

### Text zum Bebauungsplan 04.08.00 - Wisbystraße /Steinrader Weg

Fassung vom 19.08.1996

#### 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)
- In den Mischgebieten sind Spielhallen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung als Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie nach Art, Anzahl, Lage oder Umfang der Zweckbestimmung der Gebiete nicht widersprechen und nicht im Erdgeschoß liegen.  
(§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) und § 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

##### 2. Höhe der baulichen Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 2 wird die zulässige Traufhöhe in den dreigeschossig bebaubaren Bereichen auf max. 9,50 m und in den Mischgebieten auf max. 10,00 m über der mittleren Höhenlage der Straßenachse des zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.  
(§ 16 (3) BauNVO)

##### 3. Bauweise

In den Gebieten in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

##### 4. Nebenanlagen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze oder Baulinie sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen nicht zulässig.  
(§ 14 (1) BauNVO)

##### 5. Stellplätze und Garagen

- In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> - WA<sup>2</sup> und den Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>3</sup> - WA<sup>5</sup>, WA<sup>7</sup> und WA<sup>8</sup> sind Stellplätze und Garagen in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baulinie unzulässig.

- Innerhalb der Parkhausfläche mit der Festsetzung P/St sind mind. 60 öffentliche Parkplätze unterzubringen.  
(§ 12 (6) BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### **6. Überbaubare Grundstücksfläche**

Von den festgesetzten straßenseitigen Baulinien in den Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sowie den Mischgebieten MI<sup>2</sup> und MI<sup>4</sup> kann bis zu einer Breite von max. 12 m, max. jedoch bis zu 20 % der Gebäudelänge, um bis zu 2 m zurückgewichen werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 (2) BauNVO).

#### **7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtflächen)**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) innerhalb der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.

Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

#### **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

Parkplatzflächen, der verkehrsberuhigte Bereich am Ende der Straße 664 und die Flächen im Bereich der Straße 665 sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (Schotterrasen, Betonstein- und Naturpflaster mit hohen Fugenanteilen, wassergebundene Bauweisen).

[[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]]

#### **9. Schallschutzmaßnahmen**

In den Baugebieten sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an den der Lärmquelle zugewandten Seiten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu treffende Maßnahmen sind:

- Anordnung der Aufenthaltsräume zu der lärmabgewandten Seite und/oder
- Verglasung von Balkonen und/oder
- Schallschutzfenster entsprechend den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche III-IV gemäß DIN 4109

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### **10. Erhaltung baulicher Anlagen**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem Bereich Steinrader Weg 17 bis 43, 53 bis 67 und Wisbystraße 2 der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

(§ 172 (1) Nr. 1 BauGB)

#### **11. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

- In der Planstraße 664 sind großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in einem Abstand von 15-18 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- In dem festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich am Ende der Straße 664 sind mind. 16 kleinkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- In der Planstraße 665 sind mind. 7 großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in einem Abstand von 12-15 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Auf der Parkplatzfläche (Park & Rail) ist jeweils für 4 Parkplätze ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung festgesetzte Fläche nördlich der Parkplatzfläche (P + R) ist mit heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Entlang des Verbindungsweges von der Straße 664 zum Steinrader Weg ist in den festgesetzten Bereichen eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit einer Pflanzhöhe von mind. 1,5 m anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die südliche Fassadenseite des ausgewiesenen Parkhauses sowie die Stützwand im Bereich des Parkplatzes (P + R) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nördlich der Parkplatzanlage, westlich der Zufahrt zum Parkhaus (P + R) und westlich des Wohngebietes WA<sup>2</sup> ist dauernd zu unterhalten. Notwendige Neuanpflanzungen sind entsprechend dem Bestand vorzunehmen.
- In dem Mischgebiet 4 sind im rückwärtigen Bereich 5 Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. **[(§ 9 (1) Nr. 25a - b BauGB)]**

## 12. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie die gemäß Pkt. I. 11 anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten WA 1 bis WA 4, MI 2 bis MI 4, der Parkhausfläche und den sonstigen Verkehrsflächen zugeordnet.  
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

## II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321)

### 1. Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten 1 - 2 sowie Mischgebieten 1 - 4 sind Dächer nur als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 20 ° Neigung zulässig.

### 2. Einfriedigungen

In den Vorgartenbereichen der Baugebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sowie MI<sup>2</sup> - MI<sup>4</sup> sind Einfriedigungen nur als lebende Hecken zulässig.

Lübeck, 19.08.1996  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/br/Ti/Ru

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag Im Auftrag

*Zahn* *Bruckner*  
Dr.-Ing. Zahn Bruckner

