

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 04.09.00 - Steinrader Weg/Ziegelstraße -,

Teilbereich I

Fassung vom 21.05.1993

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).
- In den Mischgebieten sind Spielhallen im Sinne des § 33 i 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 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 In den Mischgebieten wird die max. Traufhöhe, sofern in der Planzeichnung nicht anderes festgesetzt ist, für die maximal zulässige eingeschossige Bebauung auf 4,50 m, für die max. zulässige zweigeschossige Bebauung auf 7,50 m, für die max. zulässige dreigeschossige Bebauung auf 10,30 m und für die max. zulässige viergeschossige Bebauung auf 13,10 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. Balkonbrüstungselemente dürfen die festgesetzte max. Traufhöhe max. um max. 1,00 m überschreiten.
(§ 16 BauNVO)

2.1.2 In dem Wohngebiet WA¹ wird die max. Traufhöhe für die maximal dreigeschossige Bebauung auf 8,80 m und für die maximal viergeschossige Bebauung auf 11,50 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. Balkonbrüstungselemente dürfen die festgesetzte max. Traufhöhe um 1,00 m überschreiten. ^{max.}
(§ 16 BauNVO)

2.1.3 Im Wohngebiet WA¹ wird die max. Firsthöhe bei dreigeschossiger Bebauung auf max. 10,30 m und bei viergeschossiger Bebauung auf max.

13,00 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.
(§ 16 BauNVO)

2.2 Tiefgaragen

In den festgesetzten Baugebieten kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, um bis zu 20% erhöht werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt bleiben und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.
(§ 21 a (5) BauNVO)

2.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl in den Wohn- und Mischgebieten darf, sofern Tiefgaragen errichtet werden, durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 um 100%, max. bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(§ 19 (4) BauNVO)

3. Stellplätze und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO)

Im WA¹-Gebiet sind Stellplätze ausschließlich in der festgesetzten Tiefgarage zulässig.

In den sonstigen Wohn- und Mischgebieten sind, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze keine Stellplätze zulässig.

- In den Mischgebieten sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in einem Abstand bis zu 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Ziffer I 2.3 eingehalten wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien an der Fackenburger Allee und den vorderen straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende 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)

5. Überbaubare Grundstücksfläche

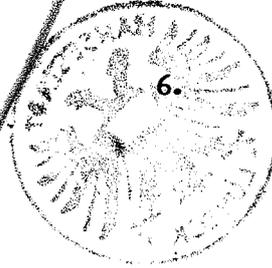
Vorbauten wie Erker o. ä. dürfen die straßenseitige Baugrenze höchstens um 2 m überschreiten und dürfen sich höchstens über die halbe Gebäudebreite erstrecken.

(§ 23 (3) BauNVO)

*)

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anlagen der Außenwerbung durch ihre Größe, Form, Farbe und Gliederung die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Fassade nicht überdecken bzw. weiter erkennbar lassen.





6. **Schallschutzmaßnahmen**

Für die der Fackenburger Allee zugewandten Aufenthaltsräume sind Schallschutzfenster gemäß Lärmpegelbereich VI 76-80 dB(A) und für die dem Steinrader Weg zugewandten Aufenthaltsräume sowie für die der Fackenburger Allee bzw. der Ziegelstraße zugewandten Aufenthaltsräume innerhalb der mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes I Schallschutzfenster gemäß Lärmpegelbereich IV-V 66-75 dB(A) erforderlich.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

- In dem WA^I-Gebiet ist je 800 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum außerhalb der durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksfläche zu pflanzen.
- Die nicht überbauten Tiefgaragenflächen sind mindestens mit Rasen zu begrünen und dauernd zu unterhalten.

8. **Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in dem WA^I-Gebiet nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhenlage des vorhandenen Geländes liegen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

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

1. **Baukörpergestaltung**

In dem Wohngebiet WA^I ist das zulässige vierte Geschöß mit Ausnahme der Kopfseiten mit einem Abstand von mind. 1,50 m von der äußeren Begrenzung des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

2. **Dächer**

In den Baugebieten ist die Eindeckung mit Kupferdächern unzulässig.

3. **Werbung**

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen die Brüstungshöhe des I. Obergeschosses nicht überschreiten. ~~Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anlagen der Außenwerbung in Größe, Form, Farbe und Gliederung mit den Gestaltungsmerkmalen der Fassade abgestimmt sind. *)~~
Ausgenommen hiervon sind Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m² außerhalb der überbaubaren Flächen, die in bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Betrieb stehen.

*) Redaktionelle Änderung siehe

auf S. 2 Rückseite!

Lübeck, 21.05.1993
61 - Stadtplanungsamt
Ol/Ru/br



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftr


Dr.-Ing. Zahn




Dr. Bruckner