

# Satzung der Hansestadt Lübeck

## Teil B

### Text zum Bebauungsplan 04.09.00 - Steinrader Weg/Ziegelstraße -

#### Teilbereich II

Fassung vom 21.08.1995

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 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 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 für die maximal zulässige eingeschossige Bebauung auf 4,50 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 um bis zu 1,00 m überschreiten.  
(§ 16 BauNVO)

#### 2.2 Tiefgaragen

In den festgesetzten Baugebieten kann die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter 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 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)

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

### **5. Schallschutzmaßnahmen**

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

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

- Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mindestens mit Rasen zu begrünen und dauernd zu unterhalten.
- Auf der festgesetzten Anpflanzfläche entlang der östlichen und nördöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Leimseide ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrten innerhalb des Mischgebietes 1 eine geschnittene Hecke (Endhöhe mind. 1,50 m) aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens beträgt 0,5 m.

## **II. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 82 (1) LBO VOM 24.02.1993 (GVBI. SCHL.-HOLST. NR. 5, S. 86)**

### **1. Dächer**

In den Baugebieten ist die Eindeckung mit Kupferdächern unzulässig.



2. Werbung

Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Sie dürfen die Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anlagen der Außenwerbung durch ihre Größe, Form, Farbe und Gliederung die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Fassade nicht überdecken bzw. weiter erkennbar lassen.

Ausgenommen hiervon sind Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> außerhalb der überbaubaren Flächen, die in bezug zu dem auf dem Grundstück befindlichen Betrieb stehen.

Lübeck, 21.08.1995  
61 - Stadtplanungsamt  
OI/Ru/Th

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag



*Zahn*  
Dr.-Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner