

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**TEIL B TEXT****Bebauungsplan 05.38.04 (Neuaufstellung) - Triftstraße/Helgolandstraße -****Fassung vom 18.05.1992****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).

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

2.1.1 In den WA¹- bis WA⁴-Gebieten wird die max. zulässige Traufhöhe für die max. zulässige dreigeschossige Bebauung auf 8,50 m, für die max. zulässige viergeschossige Bebauung auf 11,30 m, für zulässige fünfgeschossige Gebäudeteile auf max. 14,10 m und den max. zulässigen sechsgeschossigen Gebäudeteil auf 16,80 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, festgesetzt. Drempel sind in den WA¹- bis WA⁴-Gebieten unzulässig. Balkonbrüstungselemente dürfen die festgesetzte max. Traufhöhe max. um 1,00 m überschreiten. (§ 16 BauNVO)

2.1.2 Für zurückgesetzte Geschosse (Staffelgeschosse im Dachbereich) nach Ziff. 1. der Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von max. 11,30 m für die max. zulässige dreigeschossige Bebauung und von max. 14,10 m für die zulässige viergeschossige Bebauung, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, festgesetzt. Oberhalb der festgesetzten mind. fünf- bis max. sechsgeschossig zulässigen Gebäudeteile ist die Errichtung von Dachgeschossen unzulässig. (§ 16 BauNVO)

2.2 Tiefgaragen

In den festgesetzten WA¹- und WA²-Gebieten kann die zulässige Geschoßflächenzahl ausnahmsweise um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt bleiben und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. (§ 21 a (5) BauNVO)

- 2.3 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
Für die Errichtung u. a. von Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen festgesetzten Grundfläche in den festgesetzten WA¹-Gebieten um max. 140%, in dem festgesetzten WA²-Gebiet um max. 90%, in den festgesetzten WA³-Gebiet und in dem festgesetzten WA⁴-Gebiet um max. 100% zulässig.
(§ 19 (4) BauNVO)

3. **Überbaubare Grundstücksflächen**

In den WA¹- bis WA⁴-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen für vorspringende Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,70 m und einer Breite von max. 4,00 m für 20% der Fassadenlänge zulässig.
(§ 23 BauNVO)

4. **Stellplätze und Garagen**

- 4.1 In der Triftstraße 60 - 88 und 65 - 103 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Notwendige Stellplätze dürfen im Vorgartenbereich jeweils nur an der Grundstücksgrenze rechtwinklig zur Straße und nur gegenüber dem eingeschossigen Verbindungsbaukörper errichtet werden.
- 4.2 In den WA¹- bis WA⁴-Gebieten sind Stellplätze ausschließlich in den festgesetzten Tiefgaragen zulässig.
- 4.3 Über die in der Planzeichnung festgesetzten Tiefgaragenzufahrten für die WA¹- bis WA⁴-Gebiete hinaus sind weitere Tiefgaragenzufahrten nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO und § 9 (1) ~~11 BauGB~~ Ziffer 4 BauGB)

5. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) innerhalb der Sichtdreiecke 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).



6. **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In dem festgesetzten WA-Gebiet mit zulässiger eingeschossiger Bebauung sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

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

- 7.1 In der Planstraße 555 sind Einzelbäume als zweireihige Allee in einem Höchstabstand von 10 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Zu verwendende Gehölze: Sumpfeichen

- 7.2 In der Syltstraße sind auf der Nordseite im Parkstreifen Einzelbäume in einem Höchstabstand von 15,00 m, auf der Südseite in einem Baumstreifen in einem Höchstabstand von 10,00 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Zu verwendende Gehölze: Sumpfeichen
- 7.3 Auf der mit Ziffer 1 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Begrünung des Lärmschutzwalles eine Anpflanzung mit folgenden, heimischen Gehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen und dauernd zu unterhalten: Hundsrose, Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Hasel, Kornelkirsche.
- 7.4 Auf der mit Ziffer 2 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke aus folgenden, heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten: Hundsrose, Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Hasel, Kornelkirsche.
- 7.5 Die Bepflanzung auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist artgerecht zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neupflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu verwenden.
- 7.6 In den WA¹- bis WA⁴-Gebieten ist je 800 m² Grundstückfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum außerhalb der durch Tiefgaragen unterbauten Grundstückfläche zu pflanzen.
Zu verwenden sind: Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Kastanie und Vogelkirsche als Hochstamm - mind. 18-20 cm Stammumfang.

Die durch Tiefgaragen unterbauten Grundstücksflächen sind mit kleinkronigen heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Anzupflanzen ist mind. 1 Baum/1.500 m² Grundstücksfläche.
(§ 9 (1) 25 BauGB)

8. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in den WA¹- bis WA⁴-Gebieten nicht mehr als 0,30 m über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse der neuen Planstraße 555) oder des zugehörigen Fußweges, in den übrigen WA-Gebieten nicht mehr als 0,6 m und bei Einzelgaragen nicht mehr als 0,3 m über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) liegen.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

9. Erhaltungsgebiete

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes hinsichtlich seiner baulichen, architektonischen und gestalterischen Ausprägung bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsgebietes der Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch. Die Genehmigung darf nur

versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher insbesondere geschichtlicher Bedeutung sind.

Innerhalb der mit dem Buchstaben "E" gekennzeichneten Bereiche sollen die baulichen Anlagen aus folgenden Gründen erhalten bleiben:

- weil die Gebäude auf den Grundstücken Triftstraße 64 - 88 und Triftstraße 65 - 103 als Teile eines Gesamtensembles anzusehen sind, welches durch das Zusammenwirken der Einzelgebäude von städtebaulich prägendem Charakter ist,
- weil die Wohnanlage als Ganzes ein über die Grenzen der Stadt Lübeck hinausreichendes bedeutsames städtebauliches und geschichtliches Dokument des Siedlungs- und Arbeiterwohnungsbaus der Weimarer Zeit darstellt.

(§ 172 (1) BauGB).

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 82 (1) LBO vom 24. 02. 1983 (GVOBl. Schl.- H. Nr. 5, S. 86).

1. Baukörperausbildung (Dachgeschosse)

Geschosse oberhalb der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sind in den WA¹-bis WA⁴-Gebieten mit Ausnahme der (max. 16 m breiten) Kopfseiten der überbaubaren Flächen als zurückgesetzte Staffelgeschosse mit einem Abstand von mind. 1,50 m von der äußeren Begrenzung des darunterliegenden Geschosses auszubilden.

2. Dächer

2.1 In den WA¹- bis WA⁴-Gebieten sind nur Flachdächer zulässig. Für die zurückgesetzten Geschosse (Staffelgeschosse) sind auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15° als Flachdächer oder Tonnendächer zulässig. Als Abschluß der festgesetzten maximal sechsgeschossig zulässigen Gebäudeteile sind nur Flachdächer zulässig.

2.2 In den übrigen Baugebieten sind Dächer, soweit sie nicht als Flachdach festgesetzt worden sind, als pfannengedeckte Dächer zu erstellen.

3. Außenwände

3.1 In den Wa¹- bis WA⁴-Gebieten sind die Außenwände verputzt und mit weißer bis hellgrauer (RAL 9010, 9018, 9002) Farbe gestrichen zu erstellen.

Bis zu 20% der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien bestehen, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen.

Folgende Materialien sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Die Außenwände der Staffelgeschosse sind durch Material und Farbe von den Vollgeschossen abzusetzen. Kleinformatische Materialien wie Ziegel, Schindeln o. ä. sind dabei ausgeschlossen.

3.2 Für die Gebäude Triftstraße 60-88 und 65-103 ist als Material für die Außenwände von Hauptbaukörpern und zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbaren Nebengebäuden rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden.

3.3 In den übrigen Baugebieten ist als Material für die Außenwände rotes bis braunrotes (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) oder weißes Mauerwerk zu verwenden. Die Außenwände können auch glatt verputzt und mit weißer bis hellgrauer (RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002) Farbe gestrichen werden. Bis zu 30 % der Fassadenfläche -ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien bestehen, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen. Folgenden Materialien sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen oder ähnl.),
- kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel (DIN 105).
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

4. Garagen

- Einzelgaragen sind im gleichen Material wie der zugeordnete Hauptbaukörper herzustellen.
- Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind seitlich durch geschlossene Holz-, Stahl- oder Mauerwerkkonstruktionen baulich zu fassen und mit einer geschlossenen Abdeckung zu versehen.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von mind. 0,70 m und max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

Lübeck, 18.05.1992
61 - Stadtplanungsamt
Pfl/Jej/br/Ru



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Dr. - Ing. Zahn

Brückner