

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 05.46.00 - Triftstraße / Heim Vorwerk/ Das Moor -

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

- 1.1 In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

2. Bauweise

In den Gebieten mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG).

3. Nebenanlagen

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, Müllboxen, genehmigungsfreie Gartenhäuschen und überdachte Freisitze bis zu einer Fläche von 12 m².
(§ 14 (1) BauNVO).

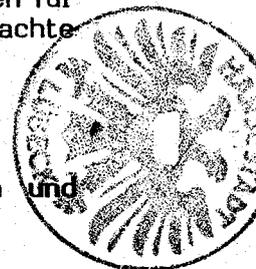
4. Stellplätze und Garagen

In dem reinen Wohngebiet WR¹ sind Stellplätze und Garagen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können für die an die öffentliche Straße 610 angrenzenden Hausgruppen überdachte Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken zugelassen werden.
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG).

mit Festsetzungen

5.. Flächen/für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend mit Gehölzen der Schlehen-,



Hasel-Knickgesellschaft in einem Rasterabstand von max. 0,80 m zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
(§ 9 (1) 25 a BBauG).

- Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand vorzunehmen.
(§ 9 (1) 25b BBauG).
- Die in der Planzeichnung mit der Signatur eines zu erhaltenden Baumes gekennzeichneten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht überbaut werden. Der Abstand zur vorhandenen Baumtraufe (Rand des Kronendurchmessers) muß mindestens 3,0 m betragen. Wenn der Erhalt eines Baumes die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, ist eine Beseitigung des Baumes zulässig. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen im Sinne der Stadtverordnung zum Schutz der Bäume in der Hansestadt Lübeck (Amtsblatt Schl.-H/AAz. 1978, S. 264) an anderer Stelle des Grundstückes vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 BBauG).
- Im Bereich des Parkstreifens entlang der verlegten Triftstraße sind alle 15 - 20 m und im Bereich des Baumstreifens an der Triftstraße alle 10 - 15 m heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Abweichungen bis zu 4,0 sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten, Anordnung der Beleuchtungskörper und anderer Notwendigkeiten ergeben.
(§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BBauG).
- Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche - Straße 610) sind unter Freihaltung der Grundstücks- und Garagenzufahrten und der Parkplätze heimische, kleinkronige Laubbäume zu pflanzen:
 - mindestens alle 8 m in den Geh- und Fahrbereichen
 - auf je 100 m² im Platzbereich ein Baum
 - im Bereich der Parkplätze zusätzlich 3 Bäume.(§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BBauG).
- Auf den Stellplätzen in Senkrechtaufstellung entlang der aufzuhebenden Triftstraße sind im Bereich der Bauflächen für je 4 Stellplätze ein heimischer Laubbaum und im Bereich der privaten Grünflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen mindestens alle 40 m Baumgruppen aus mindestens 4 heimischen Laubbäumen zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 BBauG).
- Die festgesetzte Schallschutzeinrichtung (Wand oder Wall und Wand) ist zu bepflanzen (je nach Konstruktionsart mit Trogbepflanzung, Bepflanzung mit Schling- und Kletterpflanzen oder einheimischen Gehölzen). Der Abstand des Wallfußes oder der Wand auf der dem Gelände des Bundesgrenzschutzes zugewandten Seite muß zur Grenze mindestens 1,50 m, der Abstand der Oberkante der Lärmschutzeinrichtung mindestens 3,0 m betragen. Die Bepflanzung dieser Seite des Lärmschutzwalles darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.
(§ 9 (1) 25 BBauG).

6. Sichtdreiecke

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken, soweit sie in den Baugrundstücken liegen, dürfen Einfriedigungen sowie Hecken und Sträucher im Einmündungsbereich von Straßen eine Höhe von 0,70 m über zugeordneter Verkehrsfläche nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 10 und 25 b BBauG).

7. Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 50 cm und bei Garagen höchstens 20 cm über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) oder des zugehörigen Fußweges liegen. Ausnahmen sind bei steigendem Gelände zulässig. Dabei darf die Sockelhöhe (Differenz zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante vorhandenes Gelände) nicht mehr als 1,00 m betragen. (§ 9 (2) BBauG).
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei den Wohngebäuden in den Reinen Wohngebieten nicht unter dem jeweils zugeordneten Straßenniveau der Triftstraße, der Straße 609 oder der Straße 610 liegen. (§ 9 (2) BBauG).

8. Höhe der baulichen Anlage

Die Firsthöhe der Gebäude in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten wird auf max. 9,0 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. (§ 16 (3) BauNVO).

9. Schallschutzmaßnahmen

- Für die innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegenden Gebäude im Bereich des Kinder- und Pflegeheimes sind bei gewerblich genutzten Gebäuden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu treffende Maßnahmen sind:
 - a) Anordnung der lärmintensiven Räume zur Wohnbebauung abgewandten Seite oder
 - b) Einbau von feststehenden oder mit Zwangslüftung versehenen Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719) an der der Wohnbebauung zugewandten Seite.
- Die festgesetzte Schallschutzeinrichtung (Wand oder Wand und Wall) muß ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB (A) aufweisen. (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG).

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die neu herzustellende Planstraße 610 ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO - festgesetzt.

(§ 9 (1) 11 BBauG).

II. Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 (4) BBauG, § 82 (1) LBO vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.H. Nr. 5, S. 86).

1. Material

1.1 Außenwände

- Die Außenwände in den Reinen Wohngebieten sind als rotes bis rotbraunes (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8003, 8004, 8015, 8016, 8024) Sichtmauerwerk auszuführen. Eine Holzverschalung der Giebelflächen im Obergeschoß sowie der Dachaufbauten ist zulässig. Das Holz ist in natürlichen Holzfarbtönen zu lasieren.
- Garagen und Nebenanlagen auf den Einzelgrundstücken sind im gleichen Material mit gleicher Farbgebung wie das Hauptbauwerk oder in Holz mit natürlichen Holzfarbtönen zu errichten.
- In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind folgende Materialien nicht zulässig:
 - a) hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen oder ähnliches).
 - b) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.
- In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind für die jeweiligen Hausgruppen einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

1.2 Dächer

- In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind für die jeweiligen Hausgruppen einheitliche Materialien und Farben sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und einheitliche Dachneigung der Hauptbaukörper zu verwenden.
- Dächer sind als pfannengedeckte geneigte Dächer herzustellen.
- In den Reinen Wohngebieten sind für die Hauptbaukörper zwischen 40° und 50° geneigte Satteldächer zulässig, die in den Farben rot bis rotbraun (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8003, 8004, 8012, 8015, 8016, 8024) zu decken sind.

2. Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straße) 1,00 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Beim Einbau von Müllständen bzw. -schränken in die Pfeiler von Einfriedigungen können für diese entsprechend hohe Pfeiler zugelassen werden.

3. Gemeinschaftsgaragen

Die Gemeinschaftsgaragen sind jeweils einheitlich in Material und Farbe und mit einem geneigten Dach auszubilden. Unverkleidete Betonfertiggaragen sind unzulässig. Die Gemeinschaftsgaragen können auch als offene, überdachte Stellplatzhöfe ausgebildet werden. Dabei sind die Hofflächen durch mindestens 2 m hohe geschlossene Umfassungswände einzufassen.

4. Außenanlagen

Im Bereich der aufzuhebenden Triftstraße sind der befahrbare Gehweg in einer Breite von bis zu 6,0 m und die Stellplatzflächen mit kleinteiligen Betonsteinen, Ziegelsteinen oder Natursteinen zu pflastern. Graue Betonsteinflächen sind mindestens alle 10 m durch andersfarbige Pflasterungen zu gliedern. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen. Die vorhandene Befestigung der Verkehrsflächen außerhalb der Flächen des befahrbaren Gehweges und der Stellplätze ist zu beseitigen und gärtnerisch zu gestalten.

Lübeck, den 24.10.1986
61 - Stadtplanungsamt
Ol/Schü/H.