

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

Texte zum Bebauungsplan 05.47.00 - *Schwartauer Landstraße*  
*Ehemalige Cambraikaseme*

Fassung vom 03.04.1997



### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzungen

- 1.0.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- 1.0.2 In den Sondergebieten 1 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und 2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - nach § 11 BauNVO sind soziale und kulturelle Einrichtungen, sowie ab 2.OG und DG Wohnnutzungen zulässig.  
(§11 (2) BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten 1 a-l wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 9,10 m und die zulässige Firsthöhe auf maximal 10,65 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.  
(§ 16 BauNVO)
- 2.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 2a - 2e wird die zulässige Traufhöhe in den viergeschossig überbaubaren Bereichen auf maximal 12,00 m und in den fünfgeschossig überbaubaren Bereichen auf maximal 14,50 m über der mittleren Höhe der zugehörigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche festgesetzt.  
(§ 16 BauNVO)
- 2.1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet 3 wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 5,75 m und die Firsthöhe auf maximal 7,30 m über der mittleren Höhe der zugehörigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche festgesetzt.  
(§ 16 BauNVO)
- 2.1.4 In dem allgemeinen Wohngebiet 4 wird die zulässige Traufhöhe auf 12,00 m und die zulässige Firsthöhe auf 20,50 m über der mittleren Höhe der zugehörigen, ein-gangsseitigen Stellplatzanlage festgesetzt.  
(§ 16 BauNVO)
- 2.1.5 In dem allgemeinen Wohngebiet 5 wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 12,00 m und die zulässige Firsthöhe auf 13,00 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.  
(§ 16 BauNVO)

- 2.1.6 In dem Sondergebiet 1 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 9,00 m und die zulässige Firsthöhe auf 17,00 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. (§ 16 BauNVO)
- 2.1.7 In dem Sondergebiet 2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 12,00 m und die zulässige Firsthöhe auf 20,50 m über vorhandenem Gelände festgesetzt. (§ 16 BauNVO)
- 2.1.8 In die Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung öffentliche Verwaltung wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 12,00 m und die zulässige Firsthöhe auf 20,50 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.  
(§ 16 BauNVO)

## 2.2 Zulässige Grundfläche

- 2.2.1 In den allgemeinen Wohngebieten, den Sondergebieten und den Flächen für Gemeinbedarf bleiben die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie von Tiefgaragen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.  
(§ 21 a (3) BauNVO)
- 2.2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet 3 ist je Grundstück eine GR von jeweils maximal 100 qm zulässig.  
(§ 16 BauNVO)
- 2.2.3 In dem SO2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - Gebiet, der Fläche für Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung und den allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) 1-3 genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.  
(§ 19 (4) BauNVO)

## 3. Bauweise

- 3.0.1 In den Gebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig  
(§ 22 (4) BauNVO)

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.0.1 Die Baugrenze des allgemeinen Wohngebiets 3 darf in westlicher Richtung um maximal 3,00 m in einer Breite von maximal 6,00 m je Grundstück zur Errichtung von eingeschossigen Gebäudeteilen überschritten werden.  
(§ 23 (3) BauNVO)

## 5. Nebenanlagen

- 5.0.1 In dem allgemeinen Wohngebiet 1 und 3 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und überdachte Freisitze und Fahrradständer bis zu einer Fläche von 12 qm sowie die in der Planzeichnung gekennzeichneten Müllsammelstellen.
- 5.0.2 In dem allgemeinen Wohngebieten 2a - 2e sind Nebenanlagen auf der Fläche zwischen der Schwartauer Landstraße und den östlichen Baulinien - außer den in der Planzeichnung gekennzeichneten Müllsammelstellen - nicht zulässig.
- 5.0.3 In dem Sondergebiet 2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung öffentliche Verwaltung sind Nebenanlagen zwischen der östlichen Baugrenze, sowie deren nördliche und südliche Verlängerung, und der Schwartauer Landstraße nicht zulässig.  
(§ 14 (1) BauNVO)

## **6. Stellplätze und Garagen**

- 6.0.1 In den Wohngebieten 1, 2a-2e, 4 und 5 sowie den Sondergebieten 1 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und 2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung öffentliche Verwaltung sind offene Stellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen und den für Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 6.0.2 In dem allgemeinen Wohngebiet 3 sind ebenerdige Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und überdachte Stellplatzanlagen (Carports) innerhalb der überbaubaren Fläche und auf der Fläche zwischen der östlichen Baugrenze und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche bis zu einer Breite von 3,50 m je Grundstück zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 6.0.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 6.0.4 Ebenerdige Garagen sind außer in dem allgemeinen Wohngebiet 3 und der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung - hier nur innerhalb der festgesetzten Flächen - nicht zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

## **7. Nutzung öffentlicher Grünflächen**

- 7.0.1 Eine das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzung des vorhandenen Gebäudes innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen der Vorwerker Straße und dem allgemeinen Wohngebiet 1 durch Einrichtungen aus dem SO 1 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - Gebiet ist zulässig  
( § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## **8. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**

- 8.0.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind naturnah ausgebildete Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden u. a. zulässig.  
( § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 9.0.1 Stellplatzanlagen und Parkplatzflächen sowie die Fußwege in WA 1, der öffentliche Fußweg zwischen WA 1 und WA 2 und die Privatstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche) in WA 3 sind in wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenausbildung herzustellen.

## **10. Schallschutzmaßnahmen**

- 10.0.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seiten der Gebäude angeordnet werden. Ersatzweise sind an den der Straße zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend der im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V vorzusehen.

Allgemeine Wohngebiete 2a - 2e, Sondergebiet 2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung: Ostseite Lärmpegelbereich V.

Allgemeines Wohngebiet 2a: Nordseite Lärmpegelbereich III - IV

Allgemeines Wohngebiet 2e: Südseite Lärmpegelbereich III - IV

- 10.0.2 Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen III bis V liegen, so sind sie mit schallgedämpften Zuluftöffnungen zu versehen.
- 10.0.3 Sollte der Lärmschutz durch andere bauliche Maßnahmen wie die Anordnung von vorgelagerten Nebenraumzonen, Wintergärten o. Ä. gewährleistet werden, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

## **11. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ( § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

### **11.1 Pflanzstreifen**

- 11.1.1 An der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichs-Grenze ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen in einer Breite von 3,00 m eine Hecke / Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von mindesten 1,80 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 11.1.2 An der östlichen Geltungsbereichs-Grenze ist auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen in einer Breite von 1,00 m eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von mindesten 1,20 m zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 11.1.3 Die Stellplatzanlagen in Senkrechtaufstellung sind im Bereich der Abstellfläche und der Standorte für Müllcontainer mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten / Zuwegungen allseits durch geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen in einer Höhe von mind. 1,40 m und einer Breite von mind. 1,00 m einzufassen. In den Heckenstreifen ist mindestens alle 10 m ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für notwendige Ausfahrten kann in der Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltung die Anpflanzung unterbrochen werden.

### **11.2 Einzelbaumfestsetzungen**

- 11.2.1 Die im Plangebiet gekennzeichneten Einzelbaumfestsetzungen sind mit einheimischen Solitäräumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

### **11.3 Baumerhalt**

- 11.3.1 Die im Plangebiet zur Erhaltung gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.
- 11.3.2 Die Aufschüttung oder Abgrabung im Kronenbereich vorhandener, als Erhalt festgesetzter Bäume ist unzulässig.

### **11.4 Öffentliche Grünflächen**

- 11.4.1 Die öffentliche Grünfläche zwischen allgemeinem Wohngebiet 1 und Vorwerker Straße mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als hainartiger Baumbestand mit dem vorhandenen Baumbestand ist zu unterhalten; ggfs. sind Nachpflanzungen erforderlich.
- 11.4.2 Die öffentliche Grünfläche südlich der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2e mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als intensive Nutzfläche mit einem strapazierfähigen Rasen und als Ergänzung des Baumbestandes mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens 14 Solitäräume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 11.4.3 Die öffentliche Grünfläche südlich des Sondergebietes 1 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als intensive Nutzfläche zum Spielen und Liegen als strapazierfähige Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.

#### 11.5 Grün in Baugebieten

- 11.5.1 Die Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes 1 sind entsprechend dem bestehenden Charakter der Fläche als lichter Bestand mit einheimischen Laubbäumen der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft anzulegen und dauernd zu unterhalten. Terrassen und Sitzbereiche sind mit Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer Höhe von mindestens 1,20 m einzufrieden.
- 11.5.2 Zur Erzielung eines gleichmäßigen Baumbestandes sind folgende Baumpflanzungen durchzuführen und dauernd zu unterhalten:
- 11.5.3 In den allgemeinen Wohngebieten 1 a, b, c und e ein heimischer Laubbaum je 220 qm unbebauter Grundstücksfläche nach Abzug der Stellplatzfläche.
- 11.5.4 In den allgemeinen Wohngebieten 1 d, f, h, i, j und k ein heimischer Laubbaum je 320 qm unbebauter Grundstücksfläche nach Abzug der Stellplatzfläche.
- 11.5.5 In den allgemeinen Wohngebieten 1g und l ein heimischer Laubbaum je 600 qm unbebauter Grundstücksfläche nach Abzug der Stellplatzfläche.
- 11.5.6 Die Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete 2a bis 2e sind entsprechend dem bestehenden Charakter der Fläche als lichter Bumbestand anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 11.5.7 Als Ergänzung bzw. Ersatz des vorhandenen Baumbestandes sind Solitärbäume der Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft wie folgt zu pflanzen:
- 11.5.8 Auf der Fläche der allgemeinen Wohngebiete 2a, 2b und 2d ein heimischer Laubbaum je 160 qm unbebauter Grundstücksfläche.
- 11.5.9 Auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes 2c ein heimischer Laubbaum je 150 qm unbebauter Grundstücksfläche.
- 11.5.10 Auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes 2e ein heimischer Laubbaum je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche.
- 11.5.11 Die nicht überbaubaren Flächen unter denen sich Tiefgaragen befinden, sind mit Ausnahme der Terrassen und Wege mit mindestens 30 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat durchgehend zu begrünen. Im Bereich von Großgehölzen ist ein pflanzfähiger Substrataufbau von mindestens 1,00 m Höhe vorzusehen.
- 11.5.12 Im allgemeinen Wohngebiet 3 sind pro Grundstück im Vorgarten und im rückwärtigen Garten jeweils ein mittel- oder großkroniger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 11.5.13 An der westlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes 4 ist in einem 1,00 m breiten Streifen eine Laubgehölzhecke von mindestens 1,20 m Höhe zu pflanzen. In den Heckenstreifen ist achsial mindestens alle 10 m ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 11.5.14 Auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes 5 ein heimischer Laubbaum je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach Abzug der Stellplatzfläche.
- 11.5.15 Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Widmung sozialen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude sind 5 kleinkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## **12. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)**

- 12.0.1 In den allgemeinen Wohngebieten 1, 3, 4 und 5, sowie den Sondergebieten 1 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und 2 - soziale und kulturelle Nutzungen und Wohnen - und den Flächen für Gemeinbedarf wird OKFF (Oberkante Fertigfußboden) auf maximal 0,40 m über vorhandenem Gelände festgelegt.
- 12.0.2 In den allgemeinen Wohngebieten 2a - 2e wird OKFF auf maximal 0,60 m über der zugehörigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Fläche festgesetzt.

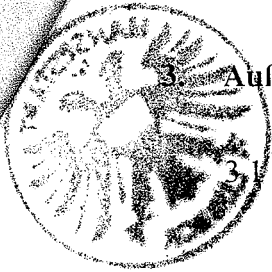
## **II. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 (4) LBO)**

### **1. Baukörpergestaltung**

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet 1 ist das dritte Geschoß oberhalb der Brüstungshöhe durch einen Material- und Farbwechsel von dem Hauptbaukörper abzusetzen.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten 2a - 2e ist das fünfte Geschoß mit einem Rücksprung von 2,50 - 3,00 m gegenüber der östlichen Baulinie des darunter befindlichen Geschosses auszubilden.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten 2a - 2e ist an den westlichen Gebäudeteilen (Kämme der Kammbebauung) das vierte Geschoß auf der der Schwartauer Landstraße zugewandten Seiten mit einem Rücksprung von mind 2,50 m zum darunterliegenden Geschoß auszubilden.

### **2. Dächer**

- 2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet 1 sind Dächer nur als geteilte oder gegliederte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 9° zulässig. Die Dächer sind mit Metall-, Papp- oder begrünter Oberfläche auszubilden. Dachgauben, Dachflächenfenster etc. sind nicht zulässig. Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- 2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet 2a - 2e sind Dächer nur mit einer Neigung von maximal 7° zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind nicht zulässig. Die Dächer sind mit Metall einzudecken. Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.
- 2.3 In dem allgemeinen Wohngebiet 3 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Neigung von maximal 15° und Flachdächer zulässig. Die Dächer sind mit Dachsteinen oder Metall einzudecken oder als begrüntes Dach auszubilden. Für die eingeschossigen Nebengebäude sind nur Flachdächer mit einer Kiesschüttung oder einem begrünten Dach zulässig. Die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen sowie von solaren Brauchwasseranlagen ist zulässig.



### 3. Außenanlagen

In dem allgemeinen Wohngebiet 1 sind Terrassen und Sitzbereiche mit Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,20 m einzufrieden.

### 4. Gestaltung von Verkehrsflächen

- 4.1 Zulässige Materialien für die Stellplatzanlagen und Parkflächen sowie die Fußwege in WA 1, den öffentlichen Fußweg zwischen WA 1 und WA 2 und die Privatstraße (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche) in WA 3 sind Schotterterrassen, Betonstein- oder Naturpflaster mit hohen Fugenanteilen, und wassergebundene Bauweisen.

### 5. Zulassung von geringeren Abstandsflächen ( § 92 (4) LBO)

- 5.1 Zwischen den in den allgemeinen Wohngebieten 2a - 2e festgesetzten Bebauungen parallel zur Schwartauer Landstraße ist eine Unterschreitung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 13 LBO zulässig.

Lübeck, den 03.04.1997

Beauftragt:

61 STADTPLANUNGSAMT

PETERSEN + PÖRKSEN UND STEFFENS  
ARCHITEKTUR UND PLANUNG  
Kanalstraße 52 23552 Lübeck  
Tel. 0451 / 79968 - 0 Fax. 0451 / 79968 - 99

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Im Auftrag



*Zahn*  
Dr. - Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner