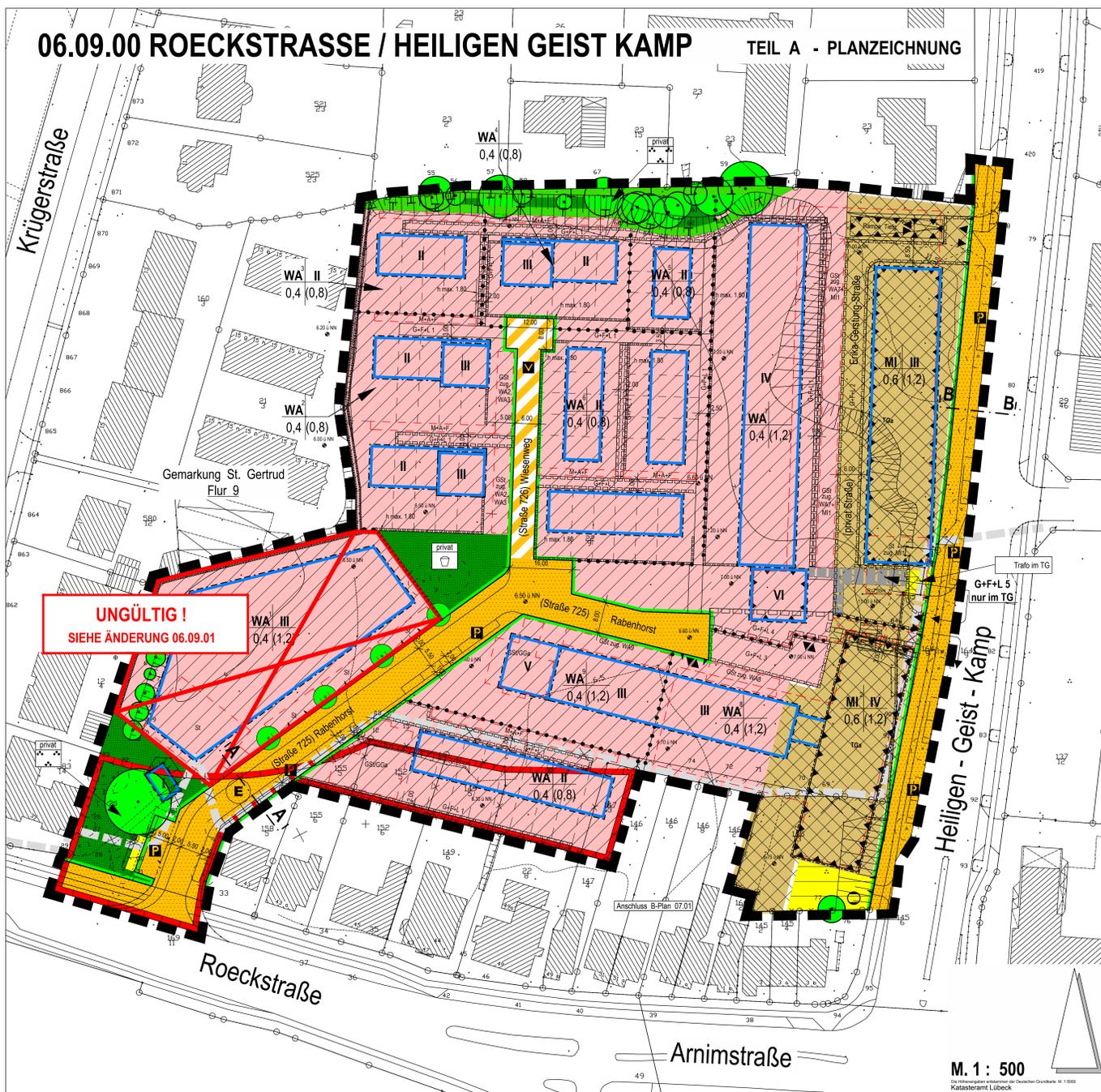


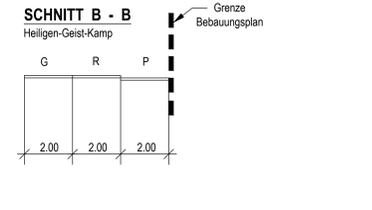
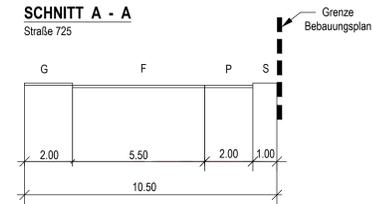
06.09.00 ROECKSTRASSE / HEILIGEN GEIST KAMP TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung** (§§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 bis 11 BauNVO)
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21 BauNVO)
 - 0,6 Grundflächenzahl
 - 1,2 Geschößflächenzahl
 - II Zahl der Geschosse als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkfläche
 - verkehrsbenutzter Bereich
 - Einfahrt / Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Entwässerungsabseitung sowie für Ablagerungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserabseitung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
 - Versorgungsfläche Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
 - Versorgungsfläche Gas (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünflächen
 - Private Grünfläche
 - Spielplatz
 - Landschaftsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Baumerhaltung
 - Baumerneuerung
 - Stadterhaltung und Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (nachrichtlich übernehmen)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St - Stellplätze GGA - Gemeinschaftsgaragen
 - TGA - Tiefgaragen GST - Gemeinschaftsstellplätze
 - Flächen, für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Einfriedung-Mauer/Hecke, Höhe max. 1,80 m
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauNVO)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (G+F+L) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
 - Akade (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Darstellung ohne Normcharakter**
 - Flurstücksnummer
 - Eigentumsgrenze (Flurstücksgrenze)
 - Grenze der Anschl.-B-Pläne
 - Wegfallende Grenze des B-Planes
 - in Aussicht genommene Grenze
 - nachrichtliche Bäume
 - Höhepunkte

STRASSENPROFILE



VERFAHRENSVERMERKE

- Auftraggeber des Auftrages ist die Hansestadt Lübeck, den 28.09.2004
- Es wurden zwei Vorhabensbeschlüsse nach § 3 (1) S. 1 BauGB ausgeführt. Der 1. Vorhabensbeschluss ist vom 27.09.2001 bis einschließlich 12.10.2004 (insgesamt 1322) und der 2. Vorhabensbeschluss ist vom 13.10.2004 bis einschließlich 28.08.2003 durchgeföhrt worden.
- Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.2001, 17.05.2002 und 09.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bebauungsplan ist am 03.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde der Bürgervertretung der Hansestadt Lübeck am 26.08.2004 zur Verfügung gestellt. Die Bürgervertretung hat am 26.08.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.09.00 - Roekstraße / Heiligen-Geist-Kamp beschlossen. Die Bürgervertretung hat am 26.08.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.09.00 - Roekstraße / Heiligen-Geist-Kamp beschlossen. Die Bürgervertretung hat am 26.08.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.09.00 - Roekstraße / Heiligen-Geist-Kamp beschlossen.
- Der Bebauungsplan ist am 23.09.2004 in der gezeichneten Fassung der neuen städtebaulichen Planung beschlossen worden.
- Die Bürgervertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Begründung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.2004 genehmigt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgervertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.2004 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch (verleihen) Bereich genehmigt.
- Auslegung: Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bekanntzugeben.
- Der Bebauungsplan ist am 15.10.2004 in der gezeichneten Fassung der neuen städtebaulichen Planung beschlossen worden.

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

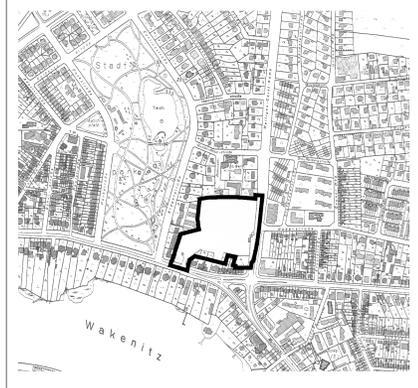
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 wird die max. Traufhöhe auf 16,5 m über NN und die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf 19,5 m über NN festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-2 und WA-6 wird die max. Traufhöhe für die 2-geschossigen Gebäudeteile auf 13,5 m über NN und für die 3-geschossigen Gebäudeteile sowie die Staffelgeschosse auf 16,5 m über NN festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-3 bis WA-5 wird die max. Traufhöhe für die 2-geschossigen Gebäudeteile auf 14,2 m über NN und für die 3-geschossigen Gebäudeteile sowie die Staffelgeschosse auf 17,2 m über NN festgesetzt.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA-7 wird die max. Traufhöhe für die viergeschossigen Gebäudeteile auf 19,5 m über NN und für die sechsgeschossigen Gebäudeteile auf 25,5 m über NN festgesetzt. Die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf den sechsgeschossigen Gebäudeteilen auf 28,5 m über NN festgesetzt.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-8 und WA-9 wird die max. Traufhöhe für die 3-geschossigen Gebäudeteile auf 16,75 m über NN, für die Staffelgeschosse auf den 3-geschossigen Gebäudeteilen auf 19,75 m über NN und für den 5-geschossigen Gebäudeteil auf 22,0 m über NN sowie für das Staffelgeschöß auf dem 5-geschossigen Gebäudeteil auf 25,0 m über NN festgesetzt.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA-10 wird die max. Traufhöhe auf 13,2 m über NN und die max. Traufhöhe der Staffelgeschosse auf 16,2 m über NN festgesetzt.
 - Im Mischgebiet MI-1 wird die max. Traufhöhe auf 22,5 m über NN und die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf 25,5 m über NN festgesetzt.
 - Im Mischgebiet MI-2 wird die max. Traufhöhe auf 22,0 m über NN und die max. Traufhöhe für die Staffelgeschosse auf 25,0 m über NN festgesetzt.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 17 (2) Nr. 2 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-2 bis WA-6 und WA-8 bis WA-10 kann die GRZ für Reihenhäuser bis zu 20% überschritten werden, wenn die GRZ von 0,4 für die gesamte Reihenhäuserzeile eingehalten wird.
- Überschreitung der zulässigen Geschößflächenzahl (GFZ)** (§ 17 (2) Nr. 2 BauNVO)
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-2 bis WA-6 und WA-8 bis WA-10 kann die GFZ für Reihenhäuser bis zu 20% überschritten werden, wenn die GFZ von 0,8 für die gesamte Reihenhäuserzeile eingehalten wird.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,7 zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA-7 und WA-9 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- Im Mischgebiet MI-1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO über die Höchstgrenze der Gesamtgrundfläche von 0,8 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,9 zulässig.
- Die Tiefgaragen- und Stellplatzflächen in den Mischgebieten MI-1 und MI-2 und im allgemeinen Wohngebiet WA-9 sind nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. (§ 21a (1) BauNVO)
- Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-5 und WA-7 bis WA-10 nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

- Nebenanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA-2 bis WA-4 und WA-10 nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-3, WA-5, WA-6 und WA-10 dürfen max. 2 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Hof, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Wohngebiete in wasserundurchlässiger Form mit einem Fugenanteil von min. 10% auszubilden.
 - Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Böschungskante an der nördlichen Flangbegrenzung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
- Flächen mit Festsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.
 - Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 721 ist min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum pro fünf Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche am Heiligen-Geist-Kamp ist min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum pro drei Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist pro angefangene 350 m² ein standortgerechter, ortstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Innerhalb des Mischgebietes MI-1 ist im Bereich der Stellplatzanlage pro 7 Stellplätze min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen:
 - Wohn- und Schlafräume sowie Loggien und Balkone der Gebäude am Heiligen-Geist-Kamp sind zur Lärmabgrenzung Westseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume können nur dann ausnahmsweise zum Heiligen-Geist-Kamp orientiert werden, wenn sie mit schalldämmenden Vorkehrungen versehen sind oder erforderliche Schallschutz durch andere bauliche Maßnahmen, wie z. B. vorgelagerte Nebenummauern oder geschlossene Laubengänge gewährleistet ist.
 - Bei den Gebäuden parallel zum Heiligen-Geist-Kamp sind an den Ost-, Süd- und Nordseiten Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich IV vorzunehmen.
 - Bei dem gekennzeichneten Gebäude in zweiter Reihe zum Heiligen-Geist-Kamp sind auf der Ostseite an den Außenbauteilen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich IV vorzunehmen.
 - Die Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Heiligen-Geist-Kamps ist durch bauliche Maßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwand, Überdachung o.ä. von der nördlich anschließenden Bebauung abzugrenzen, so daß es nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Nachtzzeit (22:00 bis 06:00 Uhr von 40 dB(A)) kommt.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -1 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
 - für Fußgänger- und von den Anlegern für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -2 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
 - von den Anlegern des allgemeinen Wohngebietes WA-7 und der Mischgebiete MI-1 und MI-2 für Fahrverkehre.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -3 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
 - Von den Nutzern der Tiefgarage für Fahrverkehre und von den Anlegern für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -4 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
 - für Fußgänger- und von Rad- und Fußgänger- und von den Anlegern für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung -5 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
 - Von der Energie und Wasser Lübeck GmbH für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.
- Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOB: Schl.-H. S. 321)
 - Dächer**
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-10 sind nur Flachdächer und Putzdächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.
 - In den Mischgebieten MI-1 und MI-2 sind nur Flachdächer, Putzdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.
 - Innerhalb der Wohngebiete WA-1 bis WA-10 und innerhalb der Mischgebiete MI-1 und MI-2 sind für die Dachflächen der Wohngebäude insgesamt einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässige Materialien sind Dachpfannen in den Grundfarben rot und schwarz sowie Metalldeckungen. Für Nebengebäude sind auch begrünte Dächer zulässig.
 - Außenwände**
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-10 und der Mischgebiete MI-1 und MI-2 sind die prägenden Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Hauszeile (Fensterformat, Fenster, Haustüren, Dachabschlöß, Schornstein) insgesamt in einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten.
 - Die Fassaden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-2 bis WA-10 sind überwiegend in Verbländemauerwerk auszuführen. Die Fassaden können durch farbige Putzfächern, Holz- oder andere Fassadenelemente gegliedert werden. (Für Hauszeilen gilt zudem 2.)
 - Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, an deren Innenseite ein Maschendrahtzaun gesetzt werden kann, oder als Mauer zulässig.
 - Die in der Planzeichnung dargestellten Einfriedigungen (Mauern/Hecken) sind in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Höhe ist bezogen auf die Gebäudehöhe des Gartens.

DIN-Normen und andere technische Regelwerke, auf die in der Planzeichnung und im Text des Bebauungsplans Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 06.09.00 - ROECKSTRASSE/ HEILIGEN - GEIST - KAMP -



Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung