

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 06.09.00 Roeckstraße / Heiligen-Geist-Kamp

Fassung vom 28.06.2004

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 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 viergeschossigen Gebäudeteilen werden auf 22,5 m über NN und 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 Staffelgeschoß 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.

2.2 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 Reihenmittelhäuser bis zu 20% überschritten werden, wenn die GRZ von 0,4 für die gesamte Reihenhauszeile eingehalten wird.

2.3 Überschreitung der zulässigen Geschoßflächenzahl (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 Reihenmittelhäuser bis zu 20% überschritten werden, wenn die GFZ von 0,8 für die gesamte Reihenhauszeile eingehalten wird.

2.4 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-8** ist ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.

2.5 Im Mischgebiet **MI-1** ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO über die Höchstgrenze der Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,9 zulässig.

2.6 Die Tiefgaragengeschosse 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)

2.7 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)

2.8 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)

3. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude

- 3.1 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)

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

- 4.1 Hof, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Wohngebiete sind in wasserdurchlässiger Form mit einem Fugenananteil von min. 10% auszubilden.

- 4.2 Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Böschungskante an der nördlichen Plangebietsgrenze ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte, heimische Arten zu ersetzen.

5 Flächen mit Festsetzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 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.
- 5.2 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.
- 5.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 721 ist min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum pro fünf Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.4 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche am Heiligen-Geist-Kamp ist min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum pro drei Parkplätze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 5.5 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist pro angefangene 350 m² ein standortgerechter, ortstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.6 Innerhalb des Mischgebietes MI-1 ist im Bereich der Stellplatzanlage pro 7 Stellplätze min. ein standortgerechter, ortstypischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

- 6.1 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 bzw. Gebäudeteile am Heiligen-Geist-Kamp sind zur Lärm abgewandten Westseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume können nur dann ausnahmsweise zum Heiligen-Geist-Kamp orientiert werden, wenn sie mit schallgedämmten Zuluftöffnungen versehen sind oder der erforderliche Schallschutz durch andere bauliche Maßnahmen, wie z. B. vorgelagerte Nebenraumzonen 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 V vorzunehmen.
 - Bei dem gekennzeichneten Gebäudeteil 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-Kampes 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 Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) von 40 dB(A) kommt.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

- 7.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung –1 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:
- für Fußgängerverkehre und von den Anliegern für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

7.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung –2 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- von den Anliegern des allgemeinen Wohngebietes WA- 7 und der Mischgebiete MI-1 und MI-2 für Fahrverkehre.

7.3 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 Anliegern für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

7.4 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung –4 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- für Fußgängerverkehre bzw. Rad- und Fußgängerverkehre und von den Anliegern für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

7.5 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.

II. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVObI: Schl.-H. S. 321)

1. Dächer

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten **WA-1 bis WA-10** sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.

1.2 In den Mischgebieten **MI-1** und **MI-2** sind nur Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.

1.3 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 Metalleindeckungen. Für Nebengebäude sind auch begrünte Dächer zulässig.

2 Außenwände

- 2.1 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, Dachabschluß, Schornstein) insgesamt in einheitlichen Materialien und Farben zu gestalten.
- 2.2 Die Fassaden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA-2 bis WA-10** sind überwiegend in Verblendmauerwerk auszuführen, die Fassaden können durch farbige Putzflächen, Holz- oder andere Fassadenelemente gegliedert werden. (Für Hauszeilen gilt zudem 2.1)

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, an deren Innenseite ein Maschendrahtzaun gesetzt werden kann, oder als Mauern zulässig.
- 3.2 Die, in der Planzeichnung dargestellten Einfriedungen (Mauern/Hecken) sind in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Die Höhe ist bezogen auf die Geländehöhe des Gartens.

Lübeck, den 01.07.04
5.610.2 – Stadtplanung
Ley/Ti



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Martin Schreiner