

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

Text zum Bebauungsplan 06.55.00 – Arnimstraße /Testorpfstraße –

Fassung vom 18.12.2002

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Innerhalb der Mischgebiete sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wärme zulässig.  
(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 10 wird die max. Traufhöhe auf 7,0 m und die max. Firsthöhe auf 11,0 m über der zugeordneten Straßenverkehrs- bzw. Erschließungsfläche festgesetzt.

- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 6 und WA 9 wird die max. Traufhöhe auf 4,5 m und die max. Firsthöhe auf 9,0 m über der zugeordneten Straßenverkehrs- bzw. Erschließungsfläche festgesetzt.

- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 wird die max. Traufhöhe auf 3,5 und die max. Firsthöhe auf 7,5 m über der zugeordneten Straßenverkehrs- bzw. Erschließungsfläche festgesetzt.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### **3. Stellplätze und Garagen**

- 3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 und WA-8 bis WA-10 und im Mischgebiet MI-1 nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-1, WA-2, WA-9 und WA-10, die direkt an die Planstraße 720 bzw. an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 angrenzen, min. 500 m<sup>2</sup> groß und mit einem Einzelhaus bebaut sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### **4. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen je Gebäude**

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 WA-6, WA-9 und WA-10 dürfen max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

### **5. Teilungsgenehmigung**

- 5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 06.55.00 Arnimstraße / Tesdorpfstraße bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.

(§19 BauGB)

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 6.1 Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen innerhalb der Wohngebiete sind in wasser-durchlässiger Form auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.2 Fensterlose Wandflächen über 20 m<sup>2</sup> sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

### **7. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.

7.2 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Im Bereich der baulich nicht genutzten Gartenflächen sind min. ein standortgerechter, einheimischer Baum je 350 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen.

## **8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung –1 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- durch die Anlieger für Fahrverkehre
- durch die Allgemeinheit für Rad- und Fußgängerverkehre
- durch die Versorgungsträger und die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

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

- durch die Allgemeinheit für Rad- und Fußgängerverkehre
- durch die Versorgungsträger und die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

8.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung –3 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

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

- durch die Anlieger für Fußgängerverkehre und die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

8.5 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mit der Bezeichnung –5 zu belastenden Flächen dürfen nur wie folgt genutzt werden:

- durch die Anlieger der Grundstücke Arnimstraße 43 bis 43 c für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

- durch die Anlieger der Grundstücke Arnimstraße 43 bis 43 c für die Verlegung und Instandhaltung von Leitungen.

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

### **1. Dächer**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-4, WA-8, WA-9 und WA-10 sind für die Dächer aneinander grenzender Reihenhauszeilen bzw. Doppelhäuser einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-4, WA-9 und WA-10 sind nur Dacheindeckungen aus Metall sowie Gründächer und Pfannendächer in der Grundfarbe rot zulässig.

### **2. Außenwände**

- 2.1 Für aneinander grenzende Doppel- und Reihenhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-4, WA-9 und WA-10 sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden. Bei Putzbauten sind geringe Farbabstufungen zulässig.
- 2.2 Als Material für die Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4, sowie WA-9 und WA-10 ist nur Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Grundfarben gelb und rot zu verwenden. Die Fassaden können auch verputzt werden. 30 % der Fassadenfläche – ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen – dürfen mit Holz verkleidet werden.

### **3. Einfriedigungen**

- 3.1 Einfriedigungen dürfen die max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzgebote. In den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4, WA-6, WA-9 und WA-10 sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Bei ihnen darf an einer Seite ein Maschendrahtzaun gesetzt werden. Er ist, soweit die Hecke entlang der Straßenseite bzw. zur Haupteinschließung als Privatstraße hin verläuft auf der, der Straße abgewandten Seite anzuordnen.

#### 4. Außenanlagen

- 4.1 Die Zuwegungen einschließlich der Geh- und Leitungsrechte zu den einzelnen Wohngebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4 sowie WA-9 und WA-10 sind jeweils einheitlich in einer Breite von max. 2,00 m auszuführen. Zulässige Materialien sind kleinteilige Beton-, Ziegel- oder Natursteine sowie wassergebundene Decken. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen.

Lübeck, 03.01.03  
Bereich Stadtentwicklung  
Ley/Ti TB-065500-2.doc

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Im Auftrag



Franz-Peter Boden  
Bausenator

Bruckner