

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

### Text zum Bebauungsplan 07.33.00 - Walderseekaserne -

Fassung vom 20.02.1995

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO, außer Anlagen für Verwaltungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Verwaltungen sind allgemein zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Kerngebieten sind Wohnungen ab zweitem Obergeschoß allgemein zulässig.  
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Kerngebieten sind Spielhallen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung als Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und als sonstige Gewerbebetriebe (§ 7 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen nicht zulässig.  
(§ (1) 5 und 6 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

###### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In den allgemeinen Wohngebieten 8a-13 und 15-18c wird die zulässige Traufhöhe in den dreigeschossig bebaubaren Bereichen auf max. 9,50 m und in den viergeschossig bebaubaren Bereichen auf max. 12,20 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen Straßenachse festgesetzt.  
(§ 16 (3) BauNVO)

## 2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

- Bei Errichtung von Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO sind folgende Überschreitungen der max. zulässigen Grundflächenzahlen zulässig:
  - Allgemeine Wohngebiete 4 und 18 a und Mischgebiete 1 und 2 bis zu 80%
  - Allgemeine Wohngebiete 8 a und 8 b bis zu 90%
  - Allgemeines Wohngebiet 1, 5, 10, 11, 12, 16 b, 18 b und 18 c bis zu 100%
  - Allgemeine Wohngebiete 3 c und 16 a bis 120%.
  - Allgemeines Wohngebiet 9, 13 und 17 b bis zu 150%
  - Allgemeines Wohngebiet 15 bis zu 200%  
( § 19 (4) BauNVO)

## 2.3 Drempelhöhe

In den allgemeinen Wohngebieten 6 - 13 und 15 - 18 wird die Drempelhöhe mit max. 0,30 m festgesetzt.

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche

- Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten 8 a -13, 15 - 18 c sowie in den Mischgebieten 1 und 2 dürfen zur Errichtung von Eingangsbereichen im Erdgeschoß um max. 3,5 m Breite und max. 2,0 m Tiefe überschritten werden.
- In dem Kerngebiet 1 dürfen die östliche und westliche Baugrenze zur Errichtung max. bis um 2 m bis zu einer Breite von 8 m, max. bis zu 25% der Gebäudelänge überschritten werden.
- In den Allgemeinen Wohngebieten 6 und 7 darf die nördliche Baugrenze zur Errichtung von Treppenhäusern um max. 3,5 m Breite und 2,0 m Tiefe überschritten werden. Die südliche Baugrenze darf zur Errichtung von Wintergärten um max. 8 m Breite und 1,0 m Tiefe, max. bis zu 50% der Gebäudelänge überschritten werden.  
(§ 23 (2 + 3) BauNVO)

## 4. Nebenanlagen

In dem Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze oder Baulinie sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen nicht zulässig.

(§ 14 (1) BauNVO)

## 5. Stellplätze und Garagen

In den Wohn- und Mischgebieten sind mit Ausnahme des Wohngebietes 14 Stellplätze ausschließlich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Bereichen und den festgesetzten Tiefgaragen zulässig.

(§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

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) 16 BauGB)

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

7.1 Stellplatzanlagen und Parkplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen (Schotterrasen, Betonstein- oder Naturpflaster mit hohen Fugenteilen, wassergebundene Bauweisen).

7.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche im Teilbereich II des Bebauungsplanes sind mind. 20 hochstämmige Apfelbäume alter Sorten in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Entlang der Westgrenze des Bebauungsplanbereiches ist ein mind. 6 m breiter Streifen mit heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Abstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind als Extensivwiesen anzulegen.  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

## **8. Schallschutzmaßnahmen**

In den Baugebieten sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten folgende Anforderungen an Schallschutzfenster entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 zu erfüllen.

- Kerngebiet 1: Lärmpegelbereich V - VI
- Allgemeine Wohngebiete 1, 3, 4, 5, Mischgebiete 1 u. 2 und Kerngebiet 2: Lärmpegelbereich IV - V
- Allgemeine Wohngebiete 6, 7, 8, 15, 16 und 18: Lärmpegelbereich III  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

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

9.1 Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist artgerecht zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Gehölze entsprechend dem Bestand zu verwenden.

9.2 Innerhalb der Parkstreifen in Längsaufstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten für je 2 Parkplätze 1 einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

9.3 Bei Parkstreifen in Senkrechtaufstellung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind für je 4 Parkplätze 1 einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 9.4. Innerhalb der privaten Stellplatzanlagen in Senkrechtaufstellung ist mindestens je 5 Stellplätze 1 einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 9.5. Auf den festgesetzten Flächen mit Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische Laubgehölze in einem artgerechten Abstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 9.6. Nördlich der Planstraße 655 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße in einer Breite von min. 0,5 m eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 9.7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Baugebieten für jeden Baum, der in Folge baulicher Maßnahmen beseitigt werden muß, pro angefangene 50 cm Stammumfang ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen
- 9.8. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen sind für jeden Baum, der in Folge baulicher Maßnahmen beseitigt werden muß, pro angefangene 50 cm Stammumfang ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 9.9. Die nicht überbaubaren Tiefgaragenteile sind mit Ausnahme der Terrassen, Wege und Spielplatzbereiche mit einer mind. 30 cm starken durchwurzelbaren Bodensubstratschicht gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Einzelne Lüftungsöffnungen sind bis zu 5 m<sup>2</sup> zulässig.
- 9.10. In den Baugebieten ist pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 9.11. Auf der Ostseite der Wallbrechtstraße sind je 12 - 15 m Roteichen mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

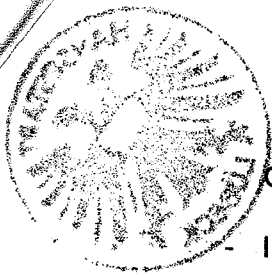
## **10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Bebauungsplan auf den im Teilbereich II festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie die gemäß I. 9 anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zugeordnet.  
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

## **II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (1) LBO vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86).**

### **1. Dächer**

- In den allgemeinen Wohngebieten 8 - 13 und 15 - 18 sind Dächer nur als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12 - 25° zulässig. Die Dächer sind mit Pfannen einzudecken.



Geringere Dachneigungen sind bis zu 10% der Dachflächen zulässig.

- In den allgemeinen Wohngebieten 6 und 7, den Mischgebieten 1 und 2 sowie den Kerngebieten sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° zulässig.

## 2. Außenanlagen

- Die Stellplatzanlagen in Senkrechtaufstellung und Standorte für Müllcontainer sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten/Zuwegungen allseits durch Sichtschutzanlagen in einer Höhe von mind. 1,60 m einzufassen. Zulässig sind durch Schling-, Rank- oder sonstige Kletterpflanzen begrünte Einfassungen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

Lübeck, 20. Feb. 95  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/br/Ru



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Dr. - Ing. Zahn

Bruckner