

# BEBAUUNGSPLAN 07.43.00

## TEIL B - TEXT

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für Hauptgebäude mit Flachdach ist eine Höhe von 7,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude mit Pult-, Zelt- und Walmdach ist eine Höhe der baulichen Anlage von 8,0 m als Höchstmaß zulässig. Für Hauptgebäude im Baufeld 8 ist eine Höhe der baulichen Anlage von 12,0 m als Höchstmaß im Zusammenhang mit einem Zeltdach zulässig.  
Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf 0,3 m über dem Bezugspunkt nach Satz 3 nicht überschreiten.  
Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der mittleren Straßenachse gemäß Ausbauplanung, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Hauptgebäudefassade. Für die Baufelder 8 und 9 gilt dieses in Bezug auf den vorhandenen Diamantweg.  
(§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Bei der Bestimmung der zulässigen Grundfläche können die Flächen der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 1 anteilig den jeweiligen Grundstücksflächen i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO der Hausgruppengrundstücke im Baufeld 1 zugeordnet werden. Gleiches gilt für die anteilige Berücksichtigung der festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze GSt für Baufeld 2 bis 4 bei den Einzel- und Doppelhausgrundstücken der Baufelder 2 bis 4. (§ 21a Abs. 2 BauNVO)
- #### 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hier nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 3.2 In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern 1 bis 4 sind Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. In den übrigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze nur auf den Flächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den rückwärtigen Baugrenzen zulässig. Die westliche Baugrenze des Baufeldes 7 darf durch überdachte Stellplätze und Garagen um bis 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- 3.3 Die südlichen Baugrenzen der Baufelder 1 bis 4 und die westlichen Baugrenzen der Baufelder 6 und 7 dürfen für Terrassen bis zu 3,0 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

#### **4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind nur Nebenanlagen zulässig, die keine Gebäude sind. (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

#### **5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte ist eine Wohnung zulässig.

Bei Hausgruppen ist je Reihenhaus mit einem Hauseingang eine Wohnung zulässig.

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

Die Flächen von privaten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder mit Pflastersteinen mit drainfähigen Pflasterfugen zu gestalten.

#### **7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

7.1 Die Gemeinschaftsstellplatzanlage zu Baufeld 1 ist mit einer mindestens 1,0 m hohen, geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzuschirmen. Die nicht als Stellplatz- und Zufahrtsflächen genutzten Restflächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen anzulegen und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.

7.2 Die zu erhaltenden Laubgehölze sind bei Abgang mit gleicher Art zu ersetzen.

## **II Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 LBO)**

#### **8.0 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit mindestens 80 cm und höchstens 120 cm hohen Schritthecken mit heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke darf unmittelbar hinter der Hecke ein bis zu 1,20 m hoher Zaun errichtet werden.

#### **9.0 Gebäudekörper**

9.1 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten.

9.2 Hausgruppen sind hinsichtlich der Außenfassade, Dachform und -neigung und Dachattika einheitlich zu gestalten. Bei einem Farbanstrich darf der Farbton in Bezug auf Sättigung und Helligkeit abgestuft werden.

9.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch mindestens 2,0 cm breite Gliederungselemente zu unterteilen.

9.4 Pult-, Zelt- und Walmdächer sind als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad auszubilden.

- 9.5 Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und von Nebengebäuden sind als Flachdächer oder als flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad auszubilden und zu begrünen.

### **III Außerkräftreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 07.37.00 und 07.40.00 außer Kraft.

### **IV Hinweise**

- A Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.
- B Maßnahmen zum Ausgleich von ausgleichspflichtigen Baumbeseitigungen an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.
- C Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 241116 Kiel durchgeführt.
- D Die Artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten - siehe Ziffer 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan.