

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text

zum Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich I Fassung vom 02.08.2002

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Parkgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
- In den Kerngebieten sind sonstige Wohnungen oberhalb des 1. Obergeschosses allgemein zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 9, 19, 31, 39 ist eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

(§ 19 (4) BauNVO)

3. Bauweise

In den Baugebieten mit der Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände/einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.

(§ 22 (4) BauNVO)

4. Überbaubare Fläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 9, 19, 31, 39 ist zur Errichtung von Treppenhäusern eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien um max. 1,5 m Tiefe und max. 3,5 m Breite zulässig.

(§ 23 (2 + 3) BauNVO)

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Flächen zulässig. So weit die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen durch Gefahr- und Leitungsrechte überlagert werden, sind in diesen Flächen keine Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten 2, 4, 6, 10, 11, 13, 14, 16, 20 a + b, 21, 23, 24, 26, 27, 32 a + b, 33, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 45 sind je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB).

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

– Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in der Straße 705 sind dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr und dem ÖPNV vorbehalten.

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

– Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in den Straßen 709 bis 711 sind dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten.

– Die Straße 720 ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gem. § 42 (4 a) STVO als verkehrsberuhigter Bereich herzustellen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

- In den Baugebieten ist die Verwendung unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer ausgeschlossen.
- Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Fugenanteil mind. 10%) herzustellen (Naturstein- oder Betonpflaster, poröse Steine oder sonstigem versickerungsfähigen Material).
- Das festgesetzte Regenklärbecken ist naturnah mit flachgeneigten Böschungen (1 : 3) anzulegen. Es sind sieben Kopfweiden zu pflanzen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und der Kerngebiete muss mindestens 50 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickern bzw. zurückgehalten werden.
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist das Niederschlagswasser zu 100 % auf den Grundstücken zu versickern bzw. zurückzuhalten.
(§ 9 (1) 20)

10. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindungen für die Erhaltung

(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

- Die öffentliche Grünfläche G 3 (östlicher Ortsrand) ist mit Rasen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Parallel zu der Baugebietsabgrenzung ist ein mind. 2,5 m breiter wassergebundener Rad- und Fußweg herzustellen. Entlang der Baugebietsgrenzen sind an geeigneten Standorten (Lichtverhältnisse) Obstbäume zu pflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche G 4 (südlicher Ortsrand) ist mit Rasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Parallel zu der Baugebietsabgrenzung ist ein 3,0 m breiter wassergebundener Fuß- und Radweg anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 4 sind Obstbäume in einem Abstand voneinander von 8 m zu pflanzen.
- Die öffentliche Grünfläche G 5 (Mönkhofer Weg) ist extensiv zu pflegen. Der vorhandene Weg ist als 3,5 m breiter Rad- und Fußweg auszubauen.

Die wegbegleitenden Grünstreifen sind knickartig zu bepflanzen bzw. zur Anlage von Versickerungsmulden vorzusehen. Alle 20 m ist ein Überhälter zu entwickeln. Folgende Gehölze sind zu verwenden.

Schlehe, Schwarzdorn, Haselnuss, Kornelkirsche, Wildbirne, Sommereiche, Hainbuche, Rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Wildapfel, Gewöhnlicher Schneeball, Fliederbeere, Grauweide, Traubenkirsche, Gewöhnlicher Flieder, Vogelkirsche, Gemeine Heckenrose, Vielblütige Rose.

- Die festgesetzte Aufschüttungsfläche ist mit Landschaftsrasen und Baumreihen zu bepflanzen.

Folgende Baumart ist zu pflanzen:

Säuleneichen.

10.2 Straßenbäume

- Innerhalb der Planstraßen 702 und 708 sind beidseitig in einem Abstand von 9-11 m Ginkgobäume zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraße 712 – 718 sind je 100 m mind. 10 kleinkronige Blütenbäume z. B. in den Arten Weißdorn, Chinesische Wildbirne, Scharlach-Kirsche, Zierapfel zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraße 706 sind beidseitig 16 Eichen (2 Baumgruppen mit jeweils 8 Bäumen) zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraßen 709 – 711 sind je Straße einseitig je 6 kleinkronige Blütenbäume zu pflanzen.
- In der Planstraße 720 sind 14 Blüten-Kirschen zu pflanzen.

10.3 Sonstige Bepflanzungen

- In den Privatstraßen (festgesetzte Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 3, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 27, 29, 30, 32, 34) sind je Fläche mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.
- Innerhalb der Fläche A (nördlich der öffentlichen Grünfläche G 4) sind je 300 m² nicht überbaubarer Fläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 9, 19, 31 und 39 ist je angefangener 200 m² nicht überbauter Fläche ein groß- bis mittelkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - In den in der Planzeichnung für eine Anpflanzung festgesetzten Flächen im Bereich der Vorgartenflächen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten 5, 7, 12, 15, 17, 22, 25, 28, 34, 37 und 44 sind bis auf erforderliche Zugangs- bzw. Zufahrtsbereiche Laubgehölze als geschnittene Hecken mit einer Wuchshöhe von 0,80 m bis 1,20 m zu pflanzen. Je Hausgruppe sind einheitliche Straucharten zu verwenden.
Einzäunungen dürfen nur an der den Straßen- und Wegen abgewandten Seiten erfolgen.
- Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit geschnittenen Hecken zu umgeben.
- Zu verwendende Gehölze sind: Feldahorn, Liguster, Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.
- Innerhalb der privaten Stellplatzanlagen ist mindestens je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

11. Höhenlage der baulichen Anlage

- In den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Wohngebiete WA 1, 9, 19, 31 und 39 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Gebäuden max. 0,40 m und min. – 0,10 m über der mittleren Höhenlage des zugeordneten öffentlichen Erschließungsabschnittes oder des zugeordneten privaten Erschließungsabschnittes gemäß 9.3 (erster Spiegelstrich). (§ 9 (2) BauGB) betragen.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 9, 19, 31 und 39 sowie den Mischgebieten MI 1, 2 und 3 darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens 1,0 m über der mittleren Höhenlage des zugeordneten Erschließungsabschnittes betragen.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

(§ 92 (1) LBO vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-Holst. 47)

1. Außenwände

- Als Material für die Außenwände sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten nur rotgelbes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk oder Putzmauerwerk, Werkstoffplatten oder Holzverschalungen zu verwenden.
- Bei geschlämmten, geputzten oder verschalten Fassaden oder Fassadenteilen sind Farbanstriche nur im Ziegelfarbspektrum oder hellen Farben zulässig.
- Außenwände von Garagen, Carports und Sammelgartenhäusern sind im Material der Hauptgebäude oder in Holz auszubilden.
- Bei Doppelhäusern sind je Doppelhauspaar die gleichen Materialien und Farben zu verwenden.

2. Dächer

- Dacheindeckungen sind aus Dachsteinen in matten Farbtönen in rot, rotbraun oder anthrazit, aus Metall mit Ausnahme unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer in seiner matten Materialfarbe oder als begrünte Dächer auszuführen.
- Dächer von Garagen und Carports sowie Sammelgartenhäuser sind nur bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig und sind zu begrünen.
- In den Baugebieten, in denen eine Dachneigung von bis zu max. 30° zulässig ist, sind Dachgauben unzulässig.
- In den Baugebieten mit einem zulässigen 4. Geschoss kann bis zu einer Dachneigung von max. 10° auch Pappe verwendet werden.

3. Solarenergie

Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Material- und Farbfestsetzungen für Dächer bzw. Fassaden ausgenommen.

4. Baukörpergestaltung

In den allgemeinen Wohngebieten 9, 19, 31 und 39 sowie in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist das zulässige vierte Geschoss straßenseitig mind. um 1,5 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

5. Einfriedungen

- Die zur Straße 708 liegenden Vorgartenbereiche in den allgemeinen Wohngebieten 1, 9, 19, 31 und 39 sind mit Ausnahme der festgesetzten Bereiche mit Pflanzbindungen sowie Zugangs- und Zufahrtsbereichen mit einheitlichen Mauern mit einer Höhe von 0,60 m bis 1,20 m abzugrenzen. In Bereichen mit Müllsammelbehältern und Fahrradstellplatzanlagen ist eine Höhe von 1,50 m zulässig.

- Die Privatgrundstücke nördlich der Straßen 712 bis 718 sind zur Ausbildung und Gestaltung des Höhenunterschiedes einheitlich mit Mauern (Höhe 0,5 bis 0,8 m) abzugrenzen.

Lübeck, 02.08.2002
5.611.3 – Stadtentwicklung
Ol/Ti Text-0904-fett.doc
02.08.2002