

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B – Text

zum Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich II (Wohngebiet)

Fassung vom 25.05.2004

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

– In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

(§ 1 (6) BauNVO)

2. Überbaubare Fläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 8, 9 und 10 ist zur Errichtung von eingeschossigen Eingangsbereichen eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien um max. 2,0 m Tiefe und max. 2,0 m Breite je Gebäude zulässig.

(§ 23 (2 + 3) BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlage

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten 2, 8, 9 und 10 darf die Traufhöhe im Bereich der ostseitigen Baulinie 7,50 m und die Firsthöhe im Bereich der westseitigen Baugrenze 9,20 m über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht überschreiten.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudekanten und die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind wie folgt zu erstellen:

- in den allgemeinen Wohngebieten 1, 3, 6, 7, 11, 12, 13, 14 a und 14 b parallel bzw. im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie
- in den allgemeinen Wohngebieten 19, 20, 23, 24, 27, 28 und 30 entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude- und Firstrichtung

- in den allgemeinen Wohngebieten 18, 21, 22, 25, 26, 29 und 31 parallel bzw. im rechten Winkel zur Straßenbegrenzungslinie. Bei gekrümmten Straßenbegrenzungslinien sind gerade Grundstückskanten auszumitteln.

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(Skizze)

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung für diesen Zweck festgesetzten Flächen, der überbaubaren Flächen und im seitlichen Bauwuch zu Nachbargrundstücken zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

(§ 9 (1) 6 BauGB)

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

- Die Fläche A 1.1 soll zu extensivem Grünland und die Fläche A 1.2 zu Gras- und Staudenfluren entwickelt werden.
- Auf der Fläche A 2 sind Grünlandflächen mit Ausnahme von Binsen- und Simsenried zu entwickeln. Die Einleitung von vorbehandeltem Niederschlagswassers zwecks Rückhaltung ist zulässig.
- Auf der Fläche A 3 sind unter Berücksichtigung von Zuwegungen zum Graben Sukzessionsflächen mit strukturreichen Flächen aus Gebüsch zu entwickeln.
- Auf der Fläche A 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind 1.700 m² für Kleingewässer zu erstellen.
- Die festgesetzten Regenklärbecken sind unter Berücksichtigung der technischen Funktion naturnah zu gestalten.
- Stellplatzanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Fugenanteil mind. 10 %) herzustellen (Naturstein- oder Betonpflaster, poröse Steine oder sonstigem versickerungsfähigen Material).

(§ 9 (1) 20)

8. Schallschutzmaßnahmen

In den im Bebauungsplan festgesetzten Bereich sind zu der den Lärmquellen (DB-Strecke Lübeck-Büchen, die neue B 207 neu) und der Straße 723 zugewandten Gebäudeseiten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen (bei nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A)) vorzusehen sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9. 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)

9.1 Öffentliche Grünflächen

9.1.1 Die öffentlichen Grünflächen G 1 und G 2 sind naturnah anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein 3,0 m breiter wassergebundener Rad- und Fußweg anzulegen. Innerhalb der Grünfläche G 1 sind mind. 25 Stieleichen zu pflanzen.

9.1.2 Die öffentliche Grünfläche G 3 ist naturnah anzulegen. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Wiesenmulden für die Rückhaltung anzulegen. Gruppenweise sind in unregelmäßigen Abständen Obstbäume und Stieleichen (je 500 m² 1 Baum) zu pflanzen.

9.2 Sportplatzfläche

9.2.1 Die Sportplatzfläche ist entlang der Einzäunung durch eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Gehölzen abzapflanzen, bei zu geringem seitlichen Abstand ist ersatzweise eine geschnittene Hecke aus heimischen Laubgehölzen gem. 9.4.1 zu pflanzen.

Für je 100 m Einfriedung sind sechs Laubbäume (StU. mind. 14-16 cm) in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen (Bsp.: Quercus petraea, Fraxinus excelsior, Prunus avium, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Acer campestre).

9.2.2 Auf der Stellplatzfläche sind insgesamt 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Auswahl wie vor).

9.2.3 Auf dem Lärmschutzwall sind je 10 m² Projektionsfläche auf den Böschungen vier standortgerechte Gehölze als verpflanzte Sträucher 100-150 cm zu pflanzen (Bsp.: Crataegus monogyna, Comus sanguinea, Carpinus betulus, Rosa canina).

In der Zufahrtsstraße sind im Bereich der Parkplätze 7 hochstämmige Laubbäume (StU. 18-20 cm) zu pflanzen.

9.3 Straßenbäume

- In den u. g. Planstraßen sind die unten aufgeführten Bäume mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen. Je Baumscheibe ist eine mindestens 6 m² große und mind. 2 m² breite unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen.

Straße	Baumarten	Pflanzabstand
Planstraße 723:	Mind. 15 Stiel-Eichen + Vogelkirschen	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 724:	Mind. 13 Mehlbeeren	in regelmäßigen Abständen
Planstraße 725, 726 und 727:	Mind. 17 Schwedische Mehlbeeren	in regelmäßigen Abständen
Planstraße 728:	Mind. 4 Mährische Ebereschen	in regelmäßigen Abständen
Planstraße 729 :	Mind. 13 Mährische Ebereschen	in regelmäßigen Abständen
Planstraße 730:	Mind. 7 Stiel-Eichen + Vogelkirschen	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 735:	Mind. 20 Vogelkirschen, Nussbäume	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 736, 737:	Mind. 21 Gefülltblühende Vogelkirschen	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 738:	Mind. 16 Pflaumenblättrige Weißdorne	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 739, 740:	Mind. 12 Hainbuchen	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 741, 742:	Mind. 17 Sand-Birken	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 743:	Mind. 8 Vogelkirschen, Nussbäume	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 744, 745:	Mind. 14 Robinien	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 746, 747:	Mind. 14 Ulmen	in unregelmäßigen Abständen
Planstraße 748:	Mind. 10 Berg-Ahorne	in unregelmäßigen Abständen

- Entlang des Brückendamms der Planstraße 723 sind in einem Abstand von 10 m Stieleichen zu pflanzen. Je Straßenbaum ist eine mind. 6 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen. Weitere 7 Stieleichen und Vogelkirschen sind in zwei Gruppen auf der nach Süden gerichteten Böschung zu pflanzen.

9.4 Sonstige Bepflanzungen

9.4.1 Entlang der äußeren Grundstücksgrenzen der Wohninseln und der südlichen Grenze der Gemeinschaftsstellplatzanlagen entlang der Planstraße 723 sind bis auf Zugangs- bzw. Zufahrtsbereiche Laubgehölze als geschnittene Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu pflanzen.

Zu verwendende Gehölze sind: Liguster, Rotbuche, Weißbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feld-Ahorn, Kornelkirsche und Johannisbeere. Je Reihenhauszeile sind einheitliche Straucharten zu verwenden.

9.4.2 Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten 2, 8, 9 und 10 sind je Anlage 2 mittelkronige Blütenbäume zu pflanzen.

10. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 (2) BauGB)

- In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 8, 9 und 10 darf im Bereich der südlichen Baugrenzen die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden max. 1,0 m über der zugeordneten Straßenverkehrsfläche der Planstraße 723 sowie je Gebäude max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des vorhandenen Geländes liegen.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude in den Wohnbaugebieten 18-31 darf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) nicht unterschreiten und max. um 30 cm überschreiten.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung

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

1. Dächer

- Dacheindeckungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 3 – 7, 11 – 14 und 18 – 30 sind aus Dachpfannen (Dachziegel, Dachsteine) in roten Farbtönen entsprechend RAL 2002, 3000, 3001, 3002 und 3013 auszuführen. Glasierte und glänzende Ziegel sind unzulässig.

- In den Wohngebieten mit einer zulässigen Dachneigung über 30 ° darf die Summe der Einzelbreiten von Dachgauben 40 % der Trauflänge der zugeordneten Hauptdachfläche nicht überschreiten. Dachgauben im Spitzboden sind unzulässig.
- Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 30° sind Dächer mit einer Außenhaut aus Folien oder Kunststoffen sowie Dachgauben unzulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Flachgeneigte einseitige Tonnendächer sind mit einer Anfangsneigung von 30 ° zulässig.
- Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen in den Wohngebieten 1, 2, 7, 8, 9, 10 und 14 a ist je zusammenhängender Einheit ein einheitliches Dachmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.
- Dächer von Garagen und Carports sind als begrünte Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu erstellen. Außerdem sind diesbezüglich Dächer mit einer Dachneigung und dem gleichen Material wie das Haupthaus zulässig. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarportanlagen sind mit einer einheitlichen Dachneigung bis 15 °, einheitlicher Höhe und einheitlichem Dachmaterial vorzusehen.
- Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von den Material- und Farbfestsetzungen für Dächer ausgenommen. Die Fläche dieser Materialien darf 30 % der jeweiligen geneigten Dachfläche nicht überschreiten.

2. Außenwände

- Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Hausgruppen ist je zusammenhängende Einheit einheitliches Außenwandmaterial mit einheitlicher Farbgebung zu verwenden.

Lübeck, 25.05.2004
 5.610.2 – Stadtplanung
 OI/Ti/Dz TB-090700-Bornk-Wohngeb.doc
 25.05.2004