

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Bebauungsplan 09.16.00 – Kronsfordter Landstraße / Vorrader Straße - Rothebek

Fassung September 2005

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In allen WA-Gebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sockel-, Trauf- und Firsthöhe:

Die für die Baugebiete nachfolgend festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße (Verkehrsfläche bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in der Mitte der jeweiligen überbaubaren Fläche, gemessen jeweils in der Straßenmitte.

	Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden)	Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut)	Firsthöhe
1, 3	0,30 m	max. 3,50 m	max. 8,50 m
2	0,30 m	max. 3,00 m im Südwesten 5,50-6,00 m im Nordosten	max. 8,00 m
4	0,30 m		max. 8,50 m
5	0,30 m	5,50-6,50 m	max. 9,00 m
6	0,30 m		max. 9,50 m

3. Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 550 qm, für Doppelhäuser 300 qm je Doppelhaushälfte und für Hausgruppen 200 qm je Reihenmittelhaus und 300 qm je Reihenendhaus.

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

In den WA-Gebieten mit den Bezeichnungen 1, 3, 4, und 5 sind Nebenanlagen und Sichtschutzwände innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter den festgesetzten Verkehrsflächen unzulässig. In dem WA-Gebiet mit der Bezeichnung 2 sind Nebenanlagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen in Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper zulässig.

In den MI-Gebieten sind Nebenanlagen innerhalb eines 10,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Kronsfordter Landstraße, sowie innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der festgesetzten Planstraße unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

4.2. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 (6) BauNVO)

In allen WA-Gebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter den festgesetzten Verkehrsflächen unzulässig, sofern die Planzeichnung dort keine Flächen für Gemeinschaftscarports festsetzt.

In den MI-Gebieten sind Garagen und Carports innerhalb eines 10,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Kronsfordter Landstraße, sowie innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der festgesetzten Planstraße unzulässig.

**5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

- 5.1. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung ist je 550 qm Grundstücksfläche max. eine Wohnung je Gebäude zulässig. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung ist je 300 qm Grundstücksfläche max. eine Wohnung je Gebäude zulässig. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung ist je 200 qm Grundstücksfläche max. eine Wohnung je Gebäude zulässig.
- 5.2. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung ist zusätzlich zu der unter 5.1. genannten Hauptwohnung eine in der Fläche um mind. 50 % untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB**

6.1. Außenanlagen

Die Oberflächen der Wege, Freisitze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

6.2. Maßnahmenfläche M1

Auf der Fläche ist eine naturnah ausgebildete Regenrückhaltung anzulegen. Notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig. Weitere Nutzungen der Fläche sind unzulässig.

6.3. Maßnahmenfläche M2

Auf der Fläche ist ein Amphibiengewässer anzulegen.

6.4. Maßnahmenfläche M3

Auf der Fläche ist der Verlauf der Rothebek naturnah umzugestalten. Auf den verbleibenden Flächen ist eine artenreiche Gras- und Krautflur zu entwickeln. Notwendige Anlagen zur Gewässerbewirtschaftung sind zulässig. Die Fläche ist zu den Baugrundstücken einzufrieden.

6.5. Maßnahmenfläche M4

Auf der Fläche ist der verrohrte Abschnitt der Rothebek aufzunehmen und das Gewässer naturnah umzugestalten. Auf den verbleibenden Flächen ist eine artenreiche Gras- und Krautflur zu entwickeln. Notwendige Anlagen zur Gewässerbewirtschaftung sind zulässig. Die Fläche ist zu den Baugrundstücken einzufrieden.

6.6. Maßnahmenfläche M5

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Streuobstwiese mit Obstgehölzen alter Kulturobstsorten anzulegen; pro angefangene 80 qm Fläche ist ein Obstbaum einzuplanen. Die Unternutzung der Fläche ist als extensive Grünlandnutzung vorzunehmen. Die Fläche ist zu den Baugrundstücken einzufrieden.

6.7. Maßnahmenfläche M6

Auf der festgesetzten Fläche ist eine artenreiche Gras- und Krautflur zu entwickeln. Notwendige Anlagen zur Gewässerbewirtschaftung sind zulässig. Die Fläche ist zu den Baugrundstücken einzufrieden.

6.8. Maßnahmenfläche M7

Auf der festgesetzten Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung vorzunehmen.

6.9. Maßnahmenfläche M8

Auf der festgesetzten Fläche ist ein dichter Gehölzgürtel mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.

6.10. Maßnahmenfläche M9

Auf der festgesetzten Fläche ist eine extensive Gartennutzung vorzunehmen; bauliche Anlagen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig. In den Bereichen des festgesetzten Leitungsrechts ist eine Rigole zur Oberflächenentwässerung anzulegen.

6.11. Drainagen

Die dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist unzulässig.

6.12. Rückhaltung des Dach – und Oberflächenwassers

In den WA-Gebieten mit den Grundstücksbezeichnungen 35-100 und 108-110 ist das auf dem Grundstück anfallende Dach- und Oberflächenwasser der auf dem Grundstück festgesetzten Mulden-Rigole zuzuführen.

7.

Maßnahmen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Im Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w, res = 45/40$ dB einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w, res = 40/35$ dB einzuhalten.

Im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w, res = 35/30$ dB einzuhalten.

Für Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen IV und V, die vollständig von der Kronsfordter Landstraße abgewandt sind, gelten die Anforderungen des nächstniedrigeren Lärmpegelbereiches. An Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III, die vollständig von der Kronsfordter Landstraße abgewandt sind, sind keine Anforderungen zu stellen.

An den Gebäudeseiten, die im Lärmpegelbereich V liegen, dürfen keine Aufenthaltsräume von Wohnungen angeordnet werden. Im Lärmpegelbereich IV sind Fenster von Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden, nur an den vollständig von der Kronsfordter Landstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

8. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8.1. Einzelbäume P1

Auf den festgesetzten Flächen mit der Festsetzung P1 sind mittelkronige standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume alter Kultursorten zu pflanzen. Pro angefangene 100 qm Fläche ist jeweils ein Baum vorzusehen. Die zusätzliche Pflanzung von heimischen Gehölzen ist zulässig.

8.2. Straßenbäume

In den Verkehrsflächen sind mind. 100 klein- oder mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. In den Haupterschließungsstraßen mit den Querschnitten A-A', B-B' und C-C' darf der Abstand der Bäume zueinander max. 20 m betragen.

8.3. Flächenhafte Anpflanzung Heckenpflanzung P2

Auf der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende, mindestens zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

8.4. Fassadenbegrünung

Die Wände und Pfosten von Garagen- und Carportanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen. Sichtschutzwände im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind zur Verkehrsfläche mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen.

8.5. Dachbegrünung

Die Dächer von Garagen- und Carportanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind mit einer dauerhaften extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8.6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den festgesetzten Verkehrsflächen sind als Hecken aus Laubgehölzen anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden. Heckenpflanzungen können durch Zugangsbereiche unterbrochen werden.

8.7. Erhaltungsmaßnahmen

Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu erhalten. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen sind Gehölze dem Bestand entsprechend anzupflanzen.

9. Zuordnung der Ausgleichsflächen § 9 (1a) BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M2 bis M9 werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

FESTSETZUNGEN, DIE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE UNZULÄSSIG SIND § 9 (2) BauGB

Die getroffenen Festsetzungen sind erst dann zulässig, wenn die Entsorgung des anfallenden Regenwassers sichergestellt ist.

Die getroffenen Festsetzungen im festgesetzten Abschnitt 2 sind erst dann zulässig, wenn mind. 90 % der Baugrundstücke im festgesetzten Abschnitt 1 bebaut sind. Die getroffenen Festsetzungen im festgesetzten Abschnitt 3 sind erst dann zulässig, wenn mind. 90 % der Baugrundstücke im festgesetzten Abschnitt 2 bebaut sind.

III. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

1. Dächer

Einhüftige Dächer sind unzulässig. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Garagen und Carports sind auch mit extensiv begrünten Flachdächern zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Material jeweils einheitlich auszuführen. Für die einzelnen Baugebiete gelten darüber hinaus folgende Festsetzungen:

	Dachform	Dachneigung	Dacheindeckung	Dachfarbe
1	Satteldach	40-47°	Dachpfannen	orangerot bis rotbraun
2	Pultdach	< 15°	Dachpfannen, Metall, Gras	orangerot bis rotbraun, anthrazit, grau
3	Satteldach	40-47°	Dachpfannen	orangerot bis rotbraun, anthrazit,
4		15-47°	Dachpfannen, Metall, Gras	orangerot bis rotbraun, anthrazit, grau
5		< 25°	Dachpfannen, Metall, Gras	orangerot bis rotbraun, anthrazit, grau
6			Dachpfannen, Metall, Gras	orangerot bis rotbraun, anthrazit, grau

2. Außenwände

Für die einzelnen Baugebiete gelten folgende Festsetzungen für die Außenwandgestaltung der Hauptbaukörper:


	Fassade	Farbe
1, 2	Mauerwerk	rot
3	Mauerwerk, Putz	rot, helle Töne
4	Mauerwerk, Putz, Holz	rot, gelb, weiß, helle Töne, natur, gedeckte Töne
5	Mauerwerk, Putz	


Jeweils zwei der vorgenannten Materialien können kombiniert werden, wobei der Anteil des Hauptmaterials mind. 70 % betragen muss. Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils einheitlich auszuführen. Die Außenwandgestaltung von Garagen und Nebengebäuden ist in Material und Farbe an den jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen, Holzbauten sind zulässig.

Lübeck, September 2005
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610. – Bereich Stadtplanung



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag


Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel