

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEXT TEIL B

## Bebauungsplan 09.77.01 -Falkenhusener Weg/Grillenweg-

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

2.1 Ausnahmeweise ist in dem WA-Gebiet eine geschlossene Bauweise zulässig, wenn durch Nebengebäude, Gemeinschaftsgebäude o.ä. ein baulich geschlossenes Erscheinungsbild erreicht wird.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§23 (2 und (3) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich der GGa-Fläche am Grillenweg sind Nebengebäude bis zu einer Größe von insgesamt 80 qm Grundfläche zulässig.

Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Grillenweg sind Vorbauten bis zu einer Größe von max. 10 qm über die vordere Baugrenze ausnahmsweise zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die Firsthöhe in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) wird für

a) Hauptgebäude auf max. 9,00 m

b) Nebengebäude auf max. 5,50 m

über zugeordneter Fahrbahn (Grillenweg) festgesetzt.

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

4.1 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 17 (10) BauNVO).

Ausnahmen von der Grundflächenzahl können zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

5. Garagen, Stellplätze, Carports und ihre Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO)

- Garagen, Stellplätze und Carports sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

Auf den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 12 qm zulässig.

7. Flächen die von der Bebauung freigehalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb des Sichtfeldes an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.

8. Bindung für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Die Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Müggenbuschwegs und des Falkenhusener Weges in einer Breite von 4 m sind mit einem 3-reihigen, als Wallhecke auszubildenden Knick mit Gehölzarten des "reichen Schlehen-Hasel-Knicks" zu bepflanzen

8.2 Auf den Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Grillenweges in einer Breite von 2 m ist in einem Abstand von max. 10 m ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.3 Bäume

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und auf den privaten Grünflächen - mit Ausnahme der in den Punkten 8.1. und 8.2 aufgeführten Flächen ist auf je 200 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Es sind nur heimische Laubbäume und Obstbäume zulässig.

8.4 Auf den im Pkt. 8.3 aufgeführten Flächen sind als Sträucher nur heimische Straucharten zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen  
(§ 9 (4) BauGB, § 82 Landesbauordnung für Schl.-H. (LBO) vom 24.02.1983  
(GVOBl. Schl.-H., Nr. 15. S. 86).



1. Dächer

Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach (SD) oder als zwei im Firstbereich versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 -45° zulässig.

Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach (SD) auszubilden, wenn sie als freistehende Gebäude errichtet werden oder mit einem Pultdach (PD), wenn sie an das Hauptgebäude angebaut werden. Die Dachneigung darf 15° nicht unterschreiten und 45° nicht überschreiten.

- Alle Dächer der Hauptgebäude sind als Tonpfannendächer in den Farben rot bis rotbraun (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8008, 8012, 8015, 8016 und 8024) oder als Grasdächer zulässig.
- Kollektoren oder Schrägverglasungen sind auf einem Drittel der Dachflächen, Südost bis Südwest orientiert, zulässig.
- Dachgauben dürfen ein Sechstel der Dachflächen nicht überschreiten. Die Breite der Gaube darf maximal 1,50 m betragen. Der Abstand der einzelnen Gauben untereinander muß mindestens eine Gaubenbreite betragen. Die Dachneigung der Gauben ist der Dachneigung des Hauptdaches anzupassen.

2. Außenwände

- Als Material für die Außenwände der Hauptbaukörper ist rotes bis braunrotes (Ral: 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8008, 8012, 8015, 8016 und 8024) Ziegelmauerwerk oder Holz zulässig.

3. Gemeinschaftsgaragen

- Die Gemeinschaftsgaragen sind jeweils einheitlich in Material und Farbe und mit einem geneigten Dach auszubilden. Betonfertigaragen sind unzulässig. Gemeinschaftsgaragen können auch als offene, überdachte Stellplatzanlage (Carports) ausgebildet werden. Dabei sind die Stellplätze durch Mauern oder geschlossene Holzkonstruktionen zum Grillenweg und zum Grundstück Grillenweg Nr. 65 hin einzufassen, die mind. 1,8 m hoch sein müssen.
- Die Dächer der Garage oder Carports sind als begrünte Dächer (Dachbegrünung) auszubilden. Das gilt auch für die Dächer der nach Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzung zulässigen Nebengebäude in diesem Bereich.

4. Außenanlagen

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Zufahrten,

Stellplatzflächen, Zugängen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen sind:  
Ziegelsteine und Natursteine. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig zu verlegen.

Niveausprünge außerhalb der bebauten Fläche und im Bereich der privaten Grünflächen sind in Ziegel- oder Naturstein auszuführen.

#### 5. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang des Falkenhusener Weges und des Müggenbuschweges als knickartige Anlagen zu gestalten.  
Entlang des Grillenweges sind sie als Staketenzäune oder kleine Hecken in einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Lübeck, den 24.1.1989  
61 - Stadtplanungsamt  
Tho/Br./Sch/Sa.



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

*H. Stimmann* *Zahn*

Dr.-Ing. Stimmann

Dr.-Ing. Zahn