

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

### Text zum Bebauungsplan 09.79.00 – Falkenhusener Weg –

Fassung vom 3. April 2001

#### **1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- 1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig. (§ 1 Absatz 6 BauNVO)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig. (§ 1 Absatz 6 BauNVO)

#### **2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB**

- 2.1 Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 9,0 m über der bestehenden Geländehöhe (OKT) festgesetzt.
- 2.2 Die Sockelhöhen (Höhe zwischen OKT und Oberkante Kellerdecke bzw. Bodenplatte) werden mit max. 0,60 über OKT festgesetzt.

#### **3.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB / § 23 (5) BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.0 ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN gem. § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB**

Innerhalb der gemäß § 3 BauNVO festgesetzten „Reinen Wohngebiete“ sowie der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 pro Wohngebäude oder Doppelhaus-Hälfte festgesetzt.

#### **5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 92 LBO i.V.m. § 9 Absatz 4 BauGB**

##### Dächer

- 5.1 Die Dachformen werden als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 28° bis 45° festgesetzt. Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine Dachneigung von mindestens 15° einzuhalten.
- 5.2 Dachflächen sind mit matter, geschuppter Deckung in den Farben rot bis rotbraun (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8003, 8007, 8008, 8012, 8015, 8014, 8024) einzudecken. Ausgenommen sind Dächer, in die Anlagen zur Energiegewinnung eingebaut werden, sowie begrünte Dächer gem. Ziff. 5.1.
- 5.3 Für Nebenanlagen und Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Wintergärten sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
- 5.4 Für die jeweiligen Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben für Außenwände und Dächer zu verwenden sowie auch gleiche Dachneigungen und Firsthöhen.
- 5.5 Straßen- und wegeseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der mittleren Höhe der zugeordneten Straßen- bzw. Wegefläche nicht überschreiten. Andere Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m über OKT nicht überschreiten.

- 6.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB

#### TEILFLÄCHE A

##### Anpflanzgebote für Einzelbäume

Für die im Plangeltungsbereich festgesetzten Baumpflanzungen an Straßen und ebenerdigen Stellplatzanlagen sind hochstämmige Laubbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Es sind unversiegelte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 10 qm anzulegen und zu begrünen.

Artenliste:

Zierkirsche (*Prunus avium* „Plena“) am Wendehammer der Stichstraße und Oxelbeere (*Sorbus intermedia*) an der Nibelungenstraße.

Die in ihrem Lebensalter begrenzten Pyramidenpappeln entlang des Flurstückes 12/44 sind bei Abgang durch heimische Laubbäume mit mindestens 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen.

##### Erhaltungsgebote für Einzelbäume

Die im Plangeltungsbereich festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen bzw. Obstbäumen vorzunehmen.

- 7.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 und § 9 (1) 25 BauGB

#### TEILFLÄCHE B – Ausgleichsfläche M –

Die nach § 9 (1) 20 sowie nach § 9 (1) 25 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihrer Kennzeichnung M wie folgt zu gestalten:

Es sind insgesamt 35 heimische Laubbäume und Obstgehölze in lockeren Gruppen zu pflanzen. Dabei sind hochstämmige Gehölze mit mindestens 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über den Erdboden, zu verwenden.

Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Gehölzarten:

5 Stieleichen (*Quercus robur*), 20 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*), 10 Obstbäume

- 8.0 **ERSCHLIESSUNG VON GRUNDSTÜCKEN gem. § 9 (1) 21 BauGB**

- 8.1 Die nach § 9 (1) 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Mindestbreite von 3,20 m zu Gunsten der rückwärtig neu erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Hansestadt Lübeck.
- 8.2 Auf die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere zulässige Art sichergestellt wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- 8.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von 4,00 m unterbrochen werden.

DER BÜRGERMEISTER DER HANSESTADT LÜBECK  
Fachbereich Stadtplanung-Bereich Stadtentwicklung-

Im Auftrag



Dr.-Ing. Zahn

Im Auftrag



Bruckner

