

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Bebauungsplan 11.02.00 – Wulfsdorf / Stiephörn

Fassung 5. Mai 2003

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

Traufhöhe:

In allen WA-Gebieten wird die Traufhöhe auf max. 3,70 m über der Oberkante des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts festgesetzt.

Firshöhe:

In allen WA-Gebieten wird die Firshöhe auf max. 9,00 m über der Oberkante des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In allen WA-Gebieten ist für Wintergärten, Windfänge und untergeordnete Anbauten ausnahmsweise ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m zulässig, wenn zu den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ein Abstand von mind. 3,00 m und notwendige seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

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

4.1. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

In allen WA-Gebieten sind Nebenanlagen innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, Sichtschutzwände und Freisitze bis zu einer Größe von 12 qm.

4.2. Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

In dem WA¹-Gebiet sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.

In den WA²- und WA³-Gebieten sind Garagen innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten unzulässig.

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

In allen WA-Gebieten sind je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen 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. Private Grünfläche M1

Auf der Fläche ist eine naturnah ausgebildete Regenrückhaltung anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind als extensive Obstwiese zu gestalten.

6.3. Private Grünfläche M2

Auf der Fläche ist der verrohrte Graben aufzunehmen und das Gewässer naturnah umzugestalten.

6.4. Knickschutzstreifen M3 und M4

Die festgesetzte Fläche ist als Gras- und Krautflur auszubilden.

6.5. Drainagen

Die dauerhafte Ableitung von Grundwasser ist unzulässig.

6.6. Regelung des Wasserabflusses

In allen Baugebieten, privaten Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah ausgebildete Anlagen und Einrichtungen zur Zurückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden u. ä. zulässig.

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

7.1. Einzelbäume auf Baugrundstücken

Auf den festgesetzten Baumstandorten sind mittelkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

In allen WA-Gebieten ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen je Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

7.2. Flächenhafte Anpflanzungen

7.2.1. Knickneuanlage P1

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall anzulegen.

7.2.2. Heckenpflanzung P2

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

7.3. Fassadenbegrünung

Die Wände von Garagen sind mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen und dauernd zu erhalten.

7.4. Einfriedungen

Einfriedungen zu den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden. Heckenpflanzungen können durch Zugangsbereiche unterbrochen werden.

7.5. 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.

**8. 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 der Bezeichnung M1, M2 und M3 werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahme den Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

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

1. Dächer

Einhüftige Dächer sind unzulässig. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Garagen sind auch mit extensiv begrüntem Flachdächern zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachneigung und Material einheitlich auszuführen.

2. Außenwände

Die Außenwandgestaltung von Hauptbaukörpern und Garagen ist als rotes bis rot-braunes Sichtmauerwerk oder Holzverschalung in hellen Farbtönen auszuführen. Doppelhäuser sind einheitlich auszuführen.

III. TEILUNGSGENEHMIGUNG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

§ 19 (1) BauGB

Anlage

Lübeck, 5. Mai 2003

Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.611 -Stadtentwicklung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Im Auftrag




Boden
Bausenator


Bruckner