

# SATZUNG DER HANSETADT LÜBECK

## TEIL B

Bebauungsplan 13.04.00 - Krummesser Moorweg /Lübecker Straße -

Fassung vom 20.11.1997

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig.  
§ 1 (6) und (7) BauNVO

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (2) BauNVO).

##### 2.1 Wandhöhe

2.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten wird die Wandhöhe auf max. 3,70 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

##### 2.1.2 Firsthöhe

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, 6, 8, 9, 11 wird die Firsthöhe auf min. 8,00 m und max. 9,00 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1, 3, 4, 10 ist bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden die Trauf- und Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen.

2.3 Die südliche Baugrenze der allgemeinen Wohngebiete WA 5, 6, 8, 9 kann maximal 3 m tief und maximal 5 m breit für Veranden und Wintergärten, die nördliche Baugrenze maximal 2 m tief und maximal 4 m breit für Nebenanlagen überschritten werden.

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) § 9 (1) Nr. 4 BauGB

##### 3.1 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebiet sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen (> 30m<sup>3</sup>) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen zulässig. Sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen sind nur südlich der südlichen Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung zulässig, ausgenommen hiervon sind die Grundstücke A-F und Q, T, W, Z u. WA 10; im Wohngebiet und WA 1 und WA 2 sind genehmigungsfreie Nebenanlagen nur östlich der östlichen Baugrenze zulässig.

Diese o. a. Festsetzungen gelten nicht für die im WA-Gebiet 6 festgesetzte Ne-Fläche. Auf dieser mit Ne gekennzeichneten Fläche sind Gemeinschafts- und Versorgungsanlagen für die im Bebauungsplan festgesetzten WA-Gebiete als eingeschossige Baukörper zulässig.

##### 3.2 Stellplätze und Garagen einschließlich Carports (§ 12 (6) BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen einschließlich Carports nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Garagenflächen, innerhalb der überbau-

baren Flächen und in der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

Die Garagen/Stellplätze der Grundstücke A-F sind nur in einer 12 m tiefen Fläche nördlich der zugehörigen festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

**6. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die Planstraße Nr. 671 ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4a) StVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

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

**7.1 Außenanlagen**

Die Oberflächen der Wege, Freisitze und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. mit Gittersteinen, Pflaster mit aufgeweiteten umlaufenden Zwangsfugen, Schotterrasen, Grandflächen).

**7.2 Obstwiese M 1**

Auf der M1-Fläche sind Obstbaumgruppen (Hochstämme, 1 Gruppe aus ca. 4 Bäumen auf 30 lfdm) sowie einheimische Bäume (1 großkroniger Laubbaum auf 30 lfdm und Strauchgruppen in artgerechter Verteilung anzulegen und dauernd zu unterhalten.

**7.3 Knick M 2**

Die vorhandenen Knicks an den M2-Flächen sind in den degradierten Abschnitten durch Lückenbepflanzung zu ergänzen. Auf den M2-Flächen sind 11-20 m breite Säume aus standortgerechten Gräsern und Kräutern zu entwickeln.

**7.4 Säume am Gewässerrand M3**

Auf den M3-Flächen ist ein 5-10 m breiter Randstreifen der Sukzession zu überlassen.

**7.5 Grünlandnutzung M 4**

Beibehaltung der Grünlandnutzung. Bei Beweidung ist eine Einzäunung des Geländes zum Schutz der Säume M 1- M 3 erforderlich.

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

**8.1 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 unterhalten. Bei notwendigen Ergänzungspflanzungen z. B. für Knicks sind Gehölze dem Bestand entsprechend anzupflanzen.

**8.2 Baumstandorte für Einzelbäume**

**8.2.1 Einzelbäume auf Baugrundstücken**

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück ein heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**8.2.2 Bäume im Straßenraum**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße 671) sind in einem Mindestabstand von 15 m innerhalb des Park-/Baumstreifens heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**8.3 Fassaden- und Dachbegrünung**

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

**8.4 Einfriedungen**

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen sind in einer Mindestbreite von 1,0 m Hecken aus heimischen Gehölzen in artgerechtem Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten. Heckenpflanzungen können durch Zufahrtsbereiche unterbrochen werden.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind für die Gebäude Lübecker Straße 18-20 innerhalb der festgesetzten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu treffende Maßnahmen sind:

Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sollen an den der Straße abgewandten Seite der Gebäude zugeordnet werden. Ersatzweise sind an den der Straße zugewandten Gebäudefronten passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV vorzusehen.

Die Nachweise zur Schalldämmung sind im Bauantrag zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Fenster vom zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zur weniger geräuschbelasteten Gebäudefront hin zu orientieren. Werden sie an den Gebäudeseiten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen III und IV liegen, so sind sie mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

**FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
**§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321)**

**1. Dächer**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, 6, 8, 9 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldach mit roten Dachpfannen (RAL 2001 bis 2002, 3012 und 3022) auszubilden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3, 4, 10 ist bei Erweiterung von bestehenden Gebäuden die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen. Traufenseitige Anbauten sind mit flachgeneigtem Dach von 10-20° zulässig.

1.2 Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind bis zu 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

1.3 Die Dächer der Garagen auf den Grundstücken O, R, U und X sind mit Pultdächern ansteigend zum Hauptbaukörper und mit 15° Dachneigung zu versehen.

**2. Außenwände**

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwände der Hauptbaukörper und Garagen rotes Sichtmauerwerk (RAL 2001 bis 2002, 3012 und 3022) oder Holzverschalung in hellen Farbtönen festgesetzt.

Carports und Nebenanlagen sind in Holz zu errichten.

**3. Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände sind in Holz zu errichten und nur parallel zu den seitlichen Parzellengrenzen zulässig. Ihre Länge darf 2,50 m, die Höhe max. 2,00 m über Terrain nicht übersteigen.

**4. Außenanlagen**

4.1 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen ist mit großfugigen Pflaster, Rasensteinen, wassergebundener Decke und Schotterrassen herzustellen.

Lübeck, den **20. Nov. 97**  
61 - Stadtplanungsamt  
Sg/Ru  
TB1304.DOC



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag Im Auftrag

*Zahn*  
Dr.-Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner