

SATZUNG DER HANSETADT LÜBECK

TEIL B

Bebauungsplan 13.05.00 - Ruschweg -

Fassung vom 06.08.1999

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) und § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig.

§ 1 (6) 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 und Reinen Wohngebieten wird die Traufhöhe auf max. 3,7 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

2.1.2 Firsthöhe

In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten wird die Firsthöhe auf min. 8,00 m und max. 9,00 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

2.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden die Trauf- und Firsthöhe bzw. Dachneigung des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen.

2.3 Die südliche Baugrenze bzw. Baulinie ostwest gerichteter Häuser bzw. die westlich oder östliche Baugrenze bzw. Baulinie nordsüd gerichteter Häuser kann in den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten maximal 3 m tief und maximal 5 m breit für Veranden und Wintergärten, die nördliche Baugrenze bzw. Baulinie 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 und Reinen Wohngebieten sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen

(> 30m³) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen zulässig. Sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen sind in den Wohngebieten nur im Hintergarten (straßenabgewandt) zulässig.

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

Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen einschließlich Carports nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Garagenflächen, innerhalb der überbaubaren Flächen und in der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

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

Im reinen 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.

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

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

Der Wendehammer am nordwestlichen Ende der Planstraße ist nach Anschluß derselben an das nördlich angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 9 der Gemeinde Krummesse /Lauenburg zurückzubauen.

- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche M 1 im Teilbereich 1 (vgl. Grünordnungsplan S. 29 ff)**
Auf der M 1 - Fläche sind heimische Strauchgruppen mit 3 Einzelbäumen als großkronige Laubbäume und Obstbaumgruppen, mindestens 10 Obstbäume als Durchblicke gewährender Gehölzgürtel anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Zwischenflächen sind mit standortgerechter Wiesenkräutermischung anzusäen und 1 - 2 x jährlich zu mähen.
Die Flächen sind vorübergehend durch einen Wildschutzzaun zu sichern.
- 7.3 Ortsrandbegrünung, Ausgleichsfläche M 2 im Teilbereich 1 (vgl. Grünordnungsplan S. 30)**
Auf der M 2 - Fläche sind heimische Strauchgruppen mit 1 großkronigen Laubbaum als dreireihiger, knickartiger Gehölzstreifen ohne Zwischenflächen und vor diesem Gehölzstreifen ein ca. 10 m breiten Wiesensaum mit lockerer Anordnung von 10 Obstbäumen anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Wiesensaum ist mit einer standortgerechten Wiesenkräutermischung anzusäen und dauernd zu unterhalten. Am Spielplatzrand sind 3 großkronige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
- 7.4 Ausgleichsfläche M 3 im Teilbereich 2 (vgl. Grünordnungsplan S. 31)**
Auf der oberen Böschungskante ist auf 5 m Breite in 3 reihiger Anordnung ein knickartiges Feldgehölz anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Der westlich anschließende Hang ist mit ca. 25 Obstbäumen (Hochstämme) als Streuobstwiese zu entwickeln.
An deren westlichen und östlichen Rand sind jeweils 4 Großbäume punktuell anzupflanzen.
Die bisherige Grünlandnutzung ist im Bereich der Streuobstwiesen zu extensivieren und 1 Mahd im Spätsommer bis Herbst unter Abtransport des Mähgutes vorzunehmen.

Die im östlichen Anschluß an die Streuobstwiesen befindlichen Ackerfläche ist auf eine Breite von 25 m zur Extensivierung einzusäen.

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 (vgl. Grünordnungsplan S. 24 ff)

8.2.1 Einzelbäume auf Baugrundstücken

In den reinen Wohngebieten ist je Grundstück ein heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Standorte straßenbegleitender Bäume auf der östlichen Straßenseite - des WR 1 und WR 2 - Gebiet sind einzuhalten.

8.2.2 Bäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Plan-Straße) sind auf den 2 Parkplatzbuchten je 2, im straßenbegleitenden Verkehrsgrün 2 heimische großkronige Laubbäume außerhalb der Sichtflächen zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Auf der Wegefläche zur Bushaltestelle ist in den beiden Wegeecken je 1 großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Beidseitig vom Einmündungsbereich Ruschweg /Planstr. ist je 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum außerhalb der Sichtflächen 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 Laubholz-Hecken 1,0 m hoch aus heimischen Gehölzen in artge-

rechtem Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten. Heckenpflanzungen können an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen durch Zufahrtsbereiche ≤ 3 m unterbrochen werden.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind für die Gebäude Lübecker Straße 48 - 60 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 gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV vorzusehen.

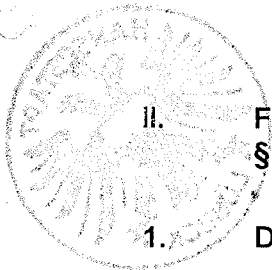
Die Nachweise zur Schalldämmung sind im Bauantrag zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten.

Fenster von 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.

10. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, die außerhalb des Bebauungsplanes liegende Ausgleichsfläche am Elbe-Lübeck-Kanal nördlich von Krummesse, sowie die gem Pkt. 8 anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten WR 1 - 4 und WA 1 - 4 und den Verkehrsflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a).

Die Erhebung von Kostenerstattungen erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Hansestadt Lübeck zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen vom 04.03.1998.



**II. 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 Reinen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldach mit matten, roten und geschuppten Dachpfannen (RAL 2001 bis 2002, 3012 und 3022) auszubilden.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Erweiterung von bestehenden Gebäuden die Dachneigung des Hauptbaukörpers zu übernehmen. Traufenseitige Anbauten sind mit flachgeneigtem Dach von 10° zulässig.

1.2 Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind bis zu 25% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Für die Belichtung oberhalb des ausbaubaren Dachgeschosses sind nur Dachflächenfenster zulässig.

2. Außenwände

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwände baulicher Erweiterungen die Materialien des vorhandenen Hauptbaukörpers zu verwenden. 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 oder Schotterrasen herzustellen.

Lübeck, 06.08.1999
611.3 - Stadtentwicklung
Sg/Ti TB130500.DOC
05.02.1999 /06.08.99



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

Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Bruckner
Bruckner