

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Bebauungsplan 17.52.03 Kapitelsdörfer-Kirchweg / Kronsfordter Landstraße

Fassung 18. Oktober 2004

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

In den WA-Gebieten sind die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes sind Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO und Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sockelhöhe:

Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) nicht höher als 0,30 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Als Bezugshöhe (Bezugspunkt) ist die Höhenlage (Oberkante) der Straßenmitte der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsfläche festgesetzt. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt mit der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens.

3. Nebenanlagen, Garagen, offene und überdachte Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind nur im Zusammenhang mit Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens neben den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder neben der öffentlichen Straße unzulässig. Von dieser Regelung sind ausdrücklich für eine Überbauung festgesetzte Flächen sowie Einfriedungen, Sichtschutzwände und Freisitze bis zu einer Größe von 12 m² ausgenommen.

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

Stellplätze und Garagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Von dieser Regelung sind ausdrücklich für eine Überbauung festgesetzte Flächen ausgenommen. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu gestalten.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 WE zulässig.

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

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

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Plangebietes ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu der öffentlichen Verkehrsfläche oder zu den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zulässig. Grundstückszufahrten innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind bis zu einer Breite von maximal 3,20 m zulässig.

7. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (als Versickerungsflächen und als Notwasserwege) zulässig. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. Ausschluss von Kellern § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind Kellergeschosse unzulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Kellergeschossen zulässig, wenn die Ausführung als weiße Wanne erfolgt bzw. die Richtlinien und Normen für Abdichtungen gegen drückendes Wasser erfüllt wird.

9. Immissionsschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in den Dachgeschossen ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der nordwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze erforderlich. Der Lärmschutzwall muss im nordwestlichen Bereich auf einer Länge von 80 m eine Höhe von 6,50 m über anstehendem Gelände aufweisen. Anstelle des Lärmschutzwalles ist auch eine Kombination aus Erdwall und aufgesetzter Wand zulässig. Dabei muss die Wand eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² aufweisen und darf nicht durch Fugen oder Lücken unterbrochen sein.

Die Höhe der Fenstermitte im Dachgeschoss der Wohnhäuser von 4,50 m darf für die folgenden Grundstücke im WA-Gebiet nicht überschritten werden:

- Doppelhäuser S und T in WA 4 – Gebiet,
- Einzelhäuser P und Q in WA 3 – Gebiet,
- Einzelhaus M in WA 2 – Gebiet.

Für alle anderen Häuser im allgemeinen Wohngebiet sowie an den Häusern im Mischgebiet darf die maximal zulässige Höhe der Fenstermitte im Dachgeschoss 5,50 m betragen.

Zur Minimierung der Geräuschabstrahlungen des Containerabstellplatzes ist der Wall am nordöstlichen Ende ab gezackter Linie mit einer Höhe von 4,00 m herzustellen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft der Sukzession zu überlassen.

11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 11.1 An den festgesetzten Baumstandorten sind mittelkronige standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 11.2 Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes ist je Grundstück mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- 11.3 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 150 m² mindestens ein Baum und 100 Sträucher zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
- 11.4 Auf der Maßnahmefläche für dauerhafte Sukzession ist zur Abgrenzung zur Bebauung eine Strauchpflanzung vorzunehmen.

**12. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 (1a) BauGB**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken zugerechnet.

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

1. Für die Hartdacheindeckung dürfen nur Dachziegel in der Grundfarbe rot verwendet werden.
Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dacheindeckung sind schrägverglaste Dachflächen sowie begrünte Dächer bis 25 m².
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes sind nur Satteldächer und nur mit einer Dachneigung von 35° und 45° vorzusehen.
2. Für die Gestaltung der Außenwände und Dachflächen ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien unzulässig.
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Zur Gestaltung der Fassaden ist bis zu 25 % Holz als Fassadenoberfläche zulässig.
Geputzte Wandflächen sind nur in Farben weiß, hellgrau oder beige zulässig.
3. Garagen und sonstige Nebengebäude über 5 m² sind in Holz oder in gleichem Material wie die Hauptgebäude herzustellen.
Dächer von Garagen und / oder überdachten Stellplätzen (Carports) oder Nebenanlagen müssen mit dem gleichen Dachstein wie das Hauptgebäude eingedeckt werden oder extensiv begrünt werden.
4. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.
6. Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet und nur an der Stätte der Leistung und in dem allgemeinen Wohngebiet bis 0,30 m² bzw. in dem Mischgebiet bis 0,50 m² zulässig.

Lübeck, 18. Oktober 2004
Planungsbüro Mahnel
In Abstimmung mit
Bereich Stadtplanung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

Im Auftrag



Franz-Peter Boden
Bausenator

Antonius Jeiler