

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Bebauungsplan 21.05.00 - Pennmoor /Niendorfer Straße - Fassung vom 09.12.1997

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 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 und 2 BauGB

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

2.1.1 Wandhöhe

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 1 a wird die Wandhöhe auf max. 6 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt; in WA 2 auf max. 3,7 m.

2.1.2 Firsthöhe

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 1 a wird die Firsthöhe auf max. 8 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt; in WA 2 auf max. 9 m.

- 2.1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist bei der Erweiterung von bestehenden Gebäuden die Trauf- und Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes aufzunehmen.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die südliche bzw. südwestliche (gartenseitige) Baugrenze der allgemeinen Wohngebiete WA 1, 1 a, 2 kann maximal 3 m tief und maximal 5 m breit überschritten werden.

(§ 23 (3) BauNVO)

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

3.1 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind genehmigungspflichtige Nebenanlagen (> 30m³) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen zulässig. Sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen sind im WA 1 und 1 a - Gebiet nur an der jeweils rückwärtigen Grundstücksgrenze auf einer hierzu parallel verlaufenden 3 m breiten Zone, im WA 2 - Gebiet nur südlich der südlichen Baugrenze, im WA 3 - Gebiet nur nördlich der nördlichsten Baugrenze zulässig.

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

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, 1 a sind Stellplätze, Garagen und Carports

südwestlich der privaten Erschließungswege nur in der Verlängerung der vorderen und /max. 6 m hinter der hinteren Baugrenze jeweils an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig,
nordöstlich der privaten Erschließungswege nur in einer 14 m tiefen Zone parallel und unmittelbar anschließend zu der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten festgesetzten Fläche, jeweils an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und 3 sind Stellplätze und Garagen einschl. Carports nur in der seitlichen Verlängerung der vorderen und max. 6 m hinter der hinteren Baugrenze zulässig.

Zufahrten von 2 nebeneinanderliegenden Grundstücken sind jeweils zusammenzufassen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1 a, 2, 3 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. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Innerhalb der privaten Grünfläche im westlichen B-Planbereich sind die notwendigen Entwässerungsanlagen und -einrichtungen zur Ableitung des Regenwassers (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsmulden) zulässig.

**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 Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Grandflächen).

7.2 Ausgleichsfläche AM 1

Die ackerbauliche Nutzung ist zugunsten einer natürlichen Sukzession aufzugeben.

Zusätzlich sind auf der AM 1-Fläche im Anschluß an den vorhandenen Knick mindestens 2 Gruppenpflanzungen aus heimischen Gehölzen in einem Umfang von jeweils mind. 50 Sträuchern in einem artgemäßen Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.3 Ausgleichsfläche AM 2

Auf der im B-Plan dargestellten Anpflanzfläche AM 2 ist ein mind. 2 bis 3-reihiger Gehölzgürtel in artgerechtem Pflanzabstand anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

In Verlängerung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Heckenwege sind innerhalb der AM 2-Fläche am südöstlichen Rand der Entwässerungsmulde jeweils 5 heimische großkronige Laubbäume anzupflanzen.
Vor den Hausgiebeln des nordwestlichen Siedlungsrandes ist jeweils ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

- 7.4 Ausgleichsfläche AM 3
Auf der Pflanzfläche AM 3 ist die ackerbauliche Nutzung zugunsten einer natürlichen Sukzession aufzugeben.
In lockeren Gruppen sind mind. 10 mittel- bis großkronige hochstämmige Wildobstbäume anzupflanzen.
- 7.5 Das auf der Fläche für Abwasser vorgesehene vorgesehene Regenrückhaltebecken ist naturnah mit einer Böschung von 1 zu 3 bis 10 auszubilden, mit Gras einzusäen und mit Strauchpflanzungen (mind. 50 m²) und mit mind. 10 heimischen mittel- bis großkronigen Laubbäumen anzulegen.
- 7.6 Die Bepflanzung auf der Grünfläche Nr. 4 ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

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 Privatflächen
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück min. zwei heimische, mittel- bis hochstämmige Laubbäume (auch Obstbäume), zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Anger:
Auf der im B-Plan festgesetzten privaten Grünfläche (Anger) sind mind. 10 heimische hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
Heckenwege:
Auf den in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten privaten Wegen sind auf den festgesetzten Baumstandorten 2 bis 3 heimische, hochstämmige kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Auf der festgesetzten Fläche an der Straße Pennmoor gegenüber der Badeanstalt ist ein Knickwall herzustellen und 3-reihig mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 8.2.2 Bäume im öffentlichen Straßenraum
Planstraße 673, Abschnitt Pennmoor bis Anger:
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße 673) sind in einem Mindestabstand von ca. 15 m innerhalb des Park-/Baumstreifen heimische, großkronige hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Planstraße 673, Angerbereich:
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vom östlichen Beginn des Angers bis zu seinem westlichen Ende sind innerhalb des Park-Baumstreifens mind. 8 heimische, hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Straße Pennmoor im Bereich Badeanstalt:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Pennmoor auf dem Parkstreifen gegenüber der Badeanstalt sind in einem Abstand von max. 20 m heimische, hochstämmige großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.3 Fassaden- und Dachbegrünung

Die Wände von Garagen und die vertikalen Bauteile von Carports sind mit heimischen Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.4 Einfriedungen

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen für Hecken (z. B. an den Heckenwegen) sind Hecken aus heimischen Gehölzen in artgerechtem Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten. Heckenpflanzungen können durch Zufahrtbereiche unterbrochen werden.

**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 allgemeinen Wohngebieten Wa 1, 1 a, 2, 3 sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldach mit roten Dachpfannen (RAL 2001 bis 2002, 3012 und 3022) auszubilden. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 1 a, können die Dächer der Hauptbaukörper auch als Grasdächer (flachgeneigte Sattel- oder Pultdächer bzw. Schmetterlingsdächer) ausgebildet werden.

Die Dächer von Carports und Garagen sind als begrünte Flachdächer auszubilden.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist bei Erweiterung von bestehenden Gebäuden die Dachneigung des vorhandenen Hauptbaukörpers zu übernehmen.

1.2 Liegende Dachfenster sind bis zu 20% der jeweiligen Dachfläche zulässig; im WA 1 und 1 a - Gebiet sind Dachaufbauten (Dachgauben) ausgeschlossen. Im WA 2 und 3 - Gebiet müssen Dachgauben vom Giebel einen Mindestabstand von 4 m einhalten.

2. Außenwände

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwände der Hauptbaukörper und Garagen nur rotes Sichtmauerwerk (RAL 2001 bis 2002, 3012 und 3022), erdfarbener Putz und Holzverschalungen in hellen Farbtönen (Sättigungsgrad bis 30 %) zulässig.

Carports und Nebenanlagen sind in Holz zu errichten. Unverkleidete Betonfertiggaragen sind unzulässig. Garagen sind mit dem gleichen Außenwandmaterial wie das Hauptgebäude oder mit einer Holzverschalung auszubilden.

3. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind in Holz zu errichten und nur parallel zu den seitlichen Parzellengrenzen zulässig. Ihre Länge darf 3,00 m, die Höhe max. 1,8 m über Terrain

nicht übersteigen. Dies gilt nicht für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Niendorfer Straße Nr. 168.

4. Außenanlagen

- 4.1 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen ist mit großfugigem Pflaster (Rasenfugensteine), wassergebundener Decke (Grand) oder Schotterrasen herzustellen.

5. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft AM 1 + 3 sowie die Anpflanzfläche AM 2 und die jeweils darauf vorzunehmenden Bepflanzungen werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den Baugebieten WA 1, 1 a, 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.
(§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz)

Lübeck, 09. Dez. 97
61 - Stadtplanungsamt
Sg/Ti TB2105-2.doc



Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Zahn
Dr.-Ing.Zahn

Bruckner
Bruckner