

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

### Bebauungsplan 23.06.00 - Schönböcken /Bauernweg -

#### Teilbereich I

Fassung vom 02. September 1998

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (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 den allgemeinen Wohngebieten wird die Traufhöhe auf max. 3,70 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

#### Firshöhe:

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Firshöhe auf min. 8,0 m und auf max. 10,0 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den WA-Gebieten dürfen die südlichen, südwestlichen und südöstlichen Baugrenzen ausnahmsweise für Wintergärten I-geschossig und mit max. 50 % der Breite der jeweiligen Gebäudeeinheit um 3,0 m überschritten werden. Die GRZ darf entsprechend überschritten werden.

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

- 4.1 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)  
In den WA-Gebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Stellplätze /Garagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen, Terrassentrennwände und Freisitze bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)  
In den WA-Gebieten sind Stellplätze mit Schutzdach /Garagen nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 69 (1) Nr. 1 LBO (Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Aborte und ohne Feuerstelle sowie untergeordnete Anlagen bis zu 30 m<sup>3</sup>) sind nicht zulässig.

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

In den WA-Gebieten sind je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Planstraße Nr. 674 ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 42 (4a) StVO als verkehrsberuhigter Bereich auszubilden.

**7. Flächen für die Regelung des Wasserflusses**  
**§ 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Innerhalb der Baugebiete und der privaten Grünflächen sind naturnah ausgebildete Anlagen und Einrichtungen zur Zurückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden u. ä. zulässig.

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

**8.1 Außenanlagen**

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

**8.2** Auf der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung M 1 ist eine Obstwiese anzulegen. Im Übergangsbereich zur Bebauung ist eine flächige Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem artgerechten Abstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

**9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
**§ 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**9.1** Im WA 1-Gebiet sind Terrassen und Freisitze nur auf der der Sportanlage abgewandten Seite zulässig.

**9.2** Im WA 2-Gebiet sind Terrassen und Freisitze nur vor den südwestlichen Baugrenzen zulässig.

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

**10.1 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 sind Gehölze dem Bestand entsprechend anzupflanzen.

## 10.2 Baumstandorte für Einzelbäume

### 10.2.1 Einzelbäume auf Baugrundstücken

10.2.1.1 In den WA 1 - WA 5-Gebieten ist je Grundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum (auch Obstbaum), zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2.1.2 Auf den festgesetzten Baumstandorten im WA 3 und WA 4-Gebiet sind heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2.1.3 Auf den festgesetzten Baumstandorten innerhalb der privaten Grünfläche an der Straße Bauernweg sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2.1.4 Auf den festgesetzten Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Straße Im Winkel sind mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2.1.5 Entlang der ehem. Flutgrabenparzelle an der nördlichen B-Plangrenze sind in unregelmäßigen Abständen Baum-Buschgruppen aus heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### 10.2.2 Einzelbäume im Straßenraum

10.2.2.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Straße 674“ und auf den festgesetzten Baumstand des öffentlichen Weges zur Straße Im Winkel sind in einem Höchstabstand von max. 15 m innerhalb des Park-/Baumstreifen kleinkronige bis mittelkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2.2.2 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Straße Im Winkel“ sind auf den festgesetzten Baumstandorten mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

10.2.2.3 Auf dem festgesetzten Baumstandort innerhalb der Straße 674 ist ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 10.3 Fassadenbegrünung

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

## 10.4 Einfriedungen

In den WA 1 - WA 5-Gebieten sind die Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 0,7 m und in einer Höhe von max. 1,20 m als Hecken aus heimischen Gehölzen in artgerechtem Pflanzabstand anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zusätzlich kann auf der inneren privaten Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden. Heckenpflanzungen können durch Zugangsbereiche unterbrochen werden.

## 11. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dem Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

§ 8 a BNatschG

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 WA 1 - WA 8-Gebieten sind die Dächer der Hauptbaukörper als Satteldach mit roten Dachpfannen (RAL 2001 bis 2002, 3012 und 3022) auszubilden.

1.2 Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind bis zu 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

1.3 Dachaufbauten sind nur als Schleppegauben mit max. 35° Dachneigung zulässig.

2. **Außenwände**

In den WA 1 - WA 8-Gebieten 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. Unverkleidete Betongaragen sind unzulässig.

3. **Terrassentrennwände**

Sichtschutzwände sind in Holz oder im gleichen Material wie die Hauptbaukörper zu errichten und nur auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Länge darf 2,50 m, die Höhe max. 2,00 m über Terrain nicht übersteigen.

Lübeck, **2. Sep. 98**  
6.611 - Stadtentwicklung  
hdg/Ti/Ru TB2306\_1.DOC

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

*Zahn*

Dr. - Ing. Zahn

*Bruckner*

Bruckner

