

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 23.20.00
Steinrader Damm / Hagenskoppel

Fassung vom 21.12.2004

I. Planungsrechtliche Festsetzungen.

1. entfallen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Traufhöhe

In dem allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Traufhöhe im WA-1 Gebiet auf max. 4,00 m , im WA- 2 Gebiet auf max. 6,30 m über OK. Fahrbahnmitte festgesetzt. (§ 16 (3) Bau NVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

In den WA-1 und WA-2 Gebieten ist für Wintergärten, Windfänge und untergeordneten Anbauten ausnahmsweise ein Vortreten vor die festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00m zulässig, wenn zu den festgesetzten Flächen mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten ein Abstand von mind. 3,00m und notwendige seitliche Grenzabstände eingehalten werden.

4. Größe und Breite der Grundstücke

§ 9 (1) Nr. 3 BauGB

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen die Grundstücksgrößen bei Einfamilienhausgrundstücke mind. 400 m² , bei Doppelhausgrundstücken mind. 200 m² betragen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen die Grundstücksgrößen bei Doppelhausgrundstücken mind. 200 m² , bei Reihenhaushausgrundstücken mind. 120 m² betragen. Bei Reihenhäuser darf die Grundstücksbreite von 5,00 m nicht unterschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1. Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

In dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrrad- und PKW-Stellplätzen, Garagen, Carports und Parkplätze nicht zulässig.

5.2. Garagen/ Carports (§ 12 (6) BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze , Garagen und Carports zulässig. Wenn eine Garage errichtet wird, muß ein Mindestabstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Wenn ein Carport errichtet wird ist ein Abstand von 1m zur

Straßenbegrenzungslinie ausreichend.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze, Parkplätze und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je angefangene 250m² Grundstücksfläche ist 1 Wohnung zulässig.

7. Regelung des Schmutz - und Regenwasserabflusses

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 :

- Das Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation in den Steinrader Damm ein zu leiten.
- Das Oberflächenwasser versickert auf der vorgesehenen Fläche. Ein Überlauf führt in den vorhandenen Flutgraben.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1. Für die Ableitung des nicht belasteten, überschüssigen Regenwasser von den privaten Grundstücken und den Wohnstraßen ist auf der privaten Grünfläche ein offenes Entwässerungssystem anzulegen. Die Versickerung erfolgt über flache Wiesenmulden und kiesgefüllte Rigolen. Als Überlauf in den Flutgraben wird ein offener Graben angelegt.
- 8.2. Aussenanlagen : Die Oberflächen der Wege, Freisitze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 8.3. Die festgesetzte Fläche am Flutgraben ist als Sukzessionsfläche der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen.
Am Flutgraben sind hochstämmige Erlen und Eschen zu pflanzen.

9. Schallschutz Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der Wohnungen vor Verkehrslärm wird eine aktive Lärm-schutzeinrichtung (Wall/ Wand) entsprechend der Darstellung im Lageplan in 3,20 m über Straßenniveau (Straßendecke) des Steinrader Damms festgesetzt. Nach ZTV- Lsw 88 müssen Schallschutzwände eine durchgehende geschlossene Oberfläche aufweisen und die flächenbezogene Masse muß mindestens 40 kg/m² betragen. Mindestens der östliche Schenkel ist auf der zum Baugebiet orientierten Seite hochabsorbierend nach ZTV –Lsw 88 auszuführen. Ergänzend wird passiver Schallschutz nach DIN 4109 entsprechend den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche festgesetzt. festgesetzt.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich –LPB III bis V - sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muß mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement $R_{w,res}$ muß den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.s. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderung des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

10. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt.

§ 9 (1) Nr. 25 a u. b BauGB

10.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Errichtung von Einfriedigungen innerhalb von festgesetzten Knicks ist nicht zulässig.

10.2. Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken

In den WA -Gebieten sind in den Vorgärten kleinkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Es sind hochstämmige Bäume mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden. Die im B-Plan dargestellte Anzahl und Lage der Bäume ist bindend unter Berücksichtigung der Einfahrten und Leitungsführungen.

Die Vorgärten sind zur Straße hin mit Hainbuchenhecken zu bepflanzen.

10.3. Begrünung der Stellplätze und Nebenanlagen.

Auf der ebenerdigen Stellplatzanlage am WA² ist nach jedem siebten Stellplatz ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche für Wertstoffsammlung an der Anliegerstraße ist mit zwei weiteren großkronigen einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Für alle Pflanzungen sind hochstämmige einheimische Laubbäume mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden. Je Baum ist eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 10 m² an zu legen.

10.4. Gehölzpflanzungen auf der privaten Grünfläche (Gemeinschaftsfläche)

Auf dieser privaten Grünfläche nördlich des Wohngebietes sind über die Fläche verteilt quer zum Hang 110 m Wallknicks und 70m Feldhecken an zu legen und zu pflanzen. Zusätzlich sind 25 hochstämmige

und großkronige einheimische Laubbäume einzeln und in Gruppen zu pflanzen.

Es sind einheimische Laubbäume als Hochstämme oder Stammbüsche von 14-16 cm Stammumfang zu verwenden.

Nebenanlagen außer den für die Entwässerung notwendigen Einrichtungen sind nicht zulässig.

11. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme

§ 9 (1a) BauGB

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen im Geltungsbereich zugeordnet.

**II Festsetzungen über die Äussere Gestaltung Baulicher Anlagen
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO**

1. Außenwände

Die Außenwandgestaltung von den Hauptbaukörpern und Garagen im WA1- und WA2 - Gebiet sind als Sichtmauerwerk in den Grundfarben rot oder als helle Putzfassaden zulässig.

Giebdreiecke dürfen auch mit Holz verschalt werden.

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich auszuführen.

2. Dächer

Die Dächer der Häuser im WA1- und WA2- Gebiet können als Sattel-, sowie als Walmdächer in den Grundfarben rot ausgebildet werden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 48° .

Doppel- und Reihenhäuser sind in Bezug auf Firsthöhe, Dachneigung, Material und Farbe einheitlich auszuführen.

Lübeck 21.12.2004

NORDISKA- HAUS GMBH
in Abstimmung mit
5.611 - Stadtplanung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag




Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


Jeiler