

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B

### Bebauungsplan 23.21.00 - Dornbreite -

#### Teilbereich II

Fassung vom 29. November 1999

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In den reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) sind die Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig.

(§ 1 (6) BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) 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)

#### 2.1 Traufhöhe

In den WR- und WA-Gebieten wird die Traufhöhe auf max. 3,0 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt.

#### 2.2 Firsthöhe

In den WR- und WA-Gebieten wird die Firsthöhe auf max. 8,0 m über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Für die jeweiligen Doppelhaushälften ist die gleiche Firsthöhe zwingend einzuhalten.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

In den WR-Gebieten dürfen die gartenseitigen Baugrenzen ausnahmsweise für Wintergärten oder Abstellräume in einer Breite von 3,0 m um 2,50 m überschritten werden. Die Grundfläche darf entsprechend überschritten werden.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

##### **4.1.1 Nebenanlagen**

In den WR-Gebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassentrennwände und Freisitze bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>.

(§ 14 (1) BauNVO) und § 23 (5) BauNVO)

##### **4.1.2 Genehmigungsfreie Vorhaben gem. § 69 (1) LBO,**

die zu einer weiteren Versiegelung der Grundstücke führen, sind nicht zulässig.

(§ 14 (1) BauNVO)

##### **4.2 Stellplätze, Garagen und Carports**

**4.2.1** In den WR-Gebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

**4.2.2** In den WR-Gebieten sind Stellplätze ausnahmsweise bei Doppelhäusern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Oberflächen wasserdurchlässig sind.

**4.2.3** In den WR-Gebieten sind Carports und Garagen ausnahmsweise bei Doppelhäusern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

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

#### **6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Innerhalb der WR-Flächen an der Dornbreite, Nuelsenstraße und Moristeig sind Anlagen und Einrichtungen zur Zurückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, wie z. B. Gräben, Versickerungsmulden, Rigolen o. ä., zulässig.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einheimischen standortgerechten Sträuchern in einem artgerechten Abstand flächige Gehölzpflanzungen abschnittsweise und unregelmäßig als frei wachsende Hecken anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind der Sukzession zu überlassen.

7.2 Entsiegelung

In der Straße Dornbreite ist der nördlich gelegene asphaltierte Park-/Baumstreifen zu entsiegeln, mit Rasen einzusäen und gem. Ziff. 9.2 zu bepflanzen.

7.3 Außenanlagen

Die Oberflächen der Wege, Freisitze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden (z. B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit aufgeweiteten Zwangsfugen, Schotterrasen, Grandflächen, Ökopflaster u. ä.).

7.4 Drainage

Die Drainage der Baugrundstücke ist nicht zulässig.

**8. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung**

(§ 9 (1) Nr. 25 a)

8.1 Einzelbäume auf Baugrundstücken

Innerhalb der WR-Gebiete ist je Grundstück ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.2 Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Dornbreite“ ist ein Baumstreifen in einem Baum-Abstand von ca. max. 20 m mit je einen großkronigen, hochstämmigen, einheimischen Laubbaum unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen, zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

### 8.3 Vorhandene Bäume

Bäume innerhalb überbaubarer Flächen können im Einzelfall beseitigt werden, wenn ihre Erhaltung eine bauliche Entwicklung unzumutbar behindert oder unmöglich macht. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen im Sinne der Stadtverordnung zum Schutz der Bäume der Hansestadt Lübeck in der zum Zeitpunkt der Ersatzvornahme gültigen Fassung vorzunehmen.

### 8.4 Einfriedigungen

Die Einfriedigungen an den Grenzen zwischen WR- und WA-Gebiet sind als Hecken aus heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand in einer Mindestbreite von 0,50 m und in einer Höhe von max. 1,70 m anzulegen und dauernd zu unterhalten. Zusätzlich kann ein Maschenzaun gleicher Höhe gesetzt werden.

### 8.5 Dachbegrünung

In den Baugebieten sind die Dächer von Carports und Garagen zu begrünen.

### 8.6 Einzelbäume auf privater Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche (rechtwinklige Fläche zur Dornbreite) sind mind. 3 großkronige, hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 9. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den WR-Gebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

(§ 9 (1a) BauGB)



**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. Außenwände**

Als Material für die Außenwände innerhalb der WR-Gebiete und WA°-Gebiet ist rotes bis rotbraunes (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8003, 8007, 8008, 8012, 8015, 8014, 8024) Ziegelmauerwerk oder eine Putzfassade zulässig.

Die Giebeldreiecke dürfen auch holzverschalt sein.

Für die jeweiligen Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben für die Außenwände zu verwenden.

**2. Dächer**

Die geneigten Dächer sind als matte geschuppte Deckung in den Farben rot bis rotbraun (RAL-Farben wie unter 1.) zulässig.

Für die jeweiligen Doppelhaushälften sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Lübeck, 29. November 1999  
6.611 - Stadtentwicklung  
hdg/Ti/Ru TB2321-2.DOC

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

  
Dr.-Ing.Zahn Bruckner

