

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B - TEXT

Bebauungsplan 23.22.00 - Groß Steinrade/ Morier Straße

Mai 2006
Satzungsbeschluss

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die WA – Gebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- 2.1 Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB in den Gebieten für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt. In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung ist je 500 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung je Gebäude zulässig.
- 2.2 In den WA-Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung ist zusätzlich zu der genannten Hauptwohnung eine in der Fläche um mindestens 40 % untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

3. GRÖßE UND BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der Baugebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude 500 m².
- 3.2 Die Mindestgrundstücksbreite für Grundstücke ist mit 18,00 m vorzusehen. Für konische Grundstücke gilt als Bemessung für die Mindestgrundstücksbreite die mittlere Grundstücksbreite des betrachteten Grundstücks, gemessen in der halben Tiefe des Grundstücks in bezug auf die angrenzende öffentliche Straße.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 4.1 Als Bezugshöhe (Bezugspunkt) ist die Höhenlage (Oberkante) der Straßenmitte der dem Grundstück zugeordneten Erschließungsfläche festgesetzt.
- 4.2 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. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände ist die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes zu reduzieren bzw. zu

ergänzen. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt mit der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens.

- 4.3 Traufhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes (s. Pkt. 4.1) und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

**5. NEBENANLAGEN, GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur im Zusammenhang mit Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitiger Baugrenze (mit Ausnahme der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen) unzulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig und müssen mindestens einen Abstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Ansonsten sind sie auf Flächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Eine Überschreitung der rückwärtigen/ straßenabgewandten Baugrenze oder deren gedachter seitlicher Verlängerung durch Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist unzulässig.

In Pflanzgebotsflächen und Grünflächen ist die Errichtung der genannten Anlagen unzulässig.

**6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

6.1 SICHTFLÄCHEN

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

**7. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Maßnahmen für den passiven Schallschutz werden gemäß gutachterlicher Berechnung in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche festgesetzt.

**8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

- 8.1 Anfallendes, gering belastetes Oberflächenwasser aus den WA-Gebieten, welches nicht auf den Grundstücken versickert, ist nur nach Vorreinigung direkt in den vorhandenen angrenzenden Vorfluter einzuleiten.

Die Nutzung von gering verschmutztem Oberflächenwasser durch Regenwasser-nutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt.

- 8.2 Das anfallende, gering belastete Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist nur nach Vorreinigung direkt in den vorhandenen angrenzenden Vorfluter einzuleiten.
- 8.3 Das Regenwasserrückhaltebecken ist als naturnahes Gewässer anzulegen. Die Böschungsneigungen sind für das Regenwasserrückhaltebecken mindestens 1:3 zu wählen. Es ist eine standortgerechte Bepflanzung vorzunehmen.
Die Böschungen der Regenwasserrückhaltebecken, die Zu- und Ablaufbereiche sowie der Umfahrungsfreistreifen, sind ausschließlich mit einer Grasansaat der Regelsaatmischung RSM 7.3.2 - Landschaftsrasen für Feuchtlagen mit Kräuteranteil - zu begrünen. Der Umfahrungsfreistreifen wird mit Schotterrasen befestigt.
- 8.4 Nicht gem. Festsetzung 9.3 bepflanzte Uferbereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 8.5 Die Grünlandflächen mit der Zweckbestimmung Sukzession sind der freien Sukzession zu überlassen. Maßnahmen zur Pflege (Düngung und Mahd) sind unzulässig.
- 8.6 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese/Weide sind als extensive Wiese oder extensive Weide zu nutzen. Maßnahmen zur Pflege, insbesondere zur Düngung, sind unzulässig.
- 8.7 Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Einfahrtbereich zum geplanten Wohngebiet sind mindestens zu einem Drittel mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Pflanzqualitäten und Arten sind entsprechend der Pflanzliste 3 zu verwenden.
- 8.8 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 572 der Gemarkung Groß Steinrade, Flur 0, RK (0973)
- 8.8.1 Als Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Grundstücken, auf denen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flächen des Flurstücks 572, Flur 0, (RK0973), der Gemarkung Groß Steinrade, durchzuführen.
Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abzuschließen.
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
- 8.8.2 Die gegenwärtige Intensivgrünlandfläche auf Niedermoorboden ist der intensiven Nutzung zu entziehen und dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern. Zur Abschöpfung von Phytomasse ist zur Herstellung der Fläche eine einmalige tiefe Mahd im Frühsommer vorzunehmen. Das Mähgut ist vollständig zu beräumen.
Jegliche spätere Nutzungen sind danach nicht mehr zulässig. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 8.8.3 Die auf der Wiese vorhandenen Gräben sind an ihrem Ablauf zum nächsten Hauptfluter zu verschließen. Das Oberflächenwasser soll im Gebiet zurückgehalten werden. Vorflutfunktionen durch die vorhandenen Gräben sind auszuschließen.

- 8.8.4 Die vorhandene Mulde im zentralen Bereich der Grünlandfläche ist als Kleingewässer mit einer Flächengröße von mindestens 150 m² herzustellen. Die minimale Tiefe soll 1-2 m betragen. Der anfallende Bodenaushub ist außerhalb der Ausgleichsfläche abzulegen bzw. zu entsorgen. Die Böschungen sind naturnah zu gestalten. Fischbesatz und Angelnutzung sind unzulässig.
- 8.8.5 Die Übergangsbereiche zu Wohngrundstücken (nördlich) bzw. zu Ackerflächen (nordöstlich) sind mit einer dreireihigen Hecke zu bepflanzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,20 m zu bemessen. Alle 10,0 m ist ein Heister zu setzen. Gehölzarten sind gemäß Pflanzliste 5 zu verwenden (Pflanzschema 3).
- 8.8.6 Am westlichen Rand der Ausgleichsfläche ist eine Kopfbaumreihe aus Silber-Weiden (*Salix alba*) herzustellen.

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 9.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des östlichen Geltungsbereiches ist als Gehölzstreifen von ca. 140 m Länge anzulegen. Der ca. 5,0 m breite Gehölzstreifen ist als Wallhecke aufzubauen und knicktypisch zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind Arten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden (Pflanzschema 1 / 3reihig, Pflanzabstand 1,50 m).
- 9.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Rand der Wohnbauflächen sind als Hecken mit unterschiedlicher Breite (gemäß Festsetzung in der Planzeichnung) vorzusehen. Die Artenzusammensetzung, Pflanzqualität und Pflanzdichte ist entsprechend der Pflanzliste 1 zu verwenden (Pflanzschema 1).
- 9.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Graben und Lärmschutzlandschaft bzw. Regenwasserrückhaltebecken sind gemäß Pflanzqualität und Pflanzdichte der Pflanzliste 2 anzupflanzen (Pflanzschema 2). Diese Festsetzung ist für weitere grabenbegleitende Anpflanzflächen anzuwenden.
- 9.4 Im Bereich der Erschließungsstraße sowie am westlichen Plangebietsrand sind einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume sind untereinander in einem Abstand von maximal 15,00 m zu setzen (Die Anpflanzgebote sind beispielhaft dargestellt, ohne Festsetzungscharakter in der Planzeichnung zu enthalten). Es sind Arten und Pflanzqualitäten gemäß Pflanzliste 4 zu verwenden. Der festgesetzte Abstand kann um maximal 5,00 m abweichen, wenn die Lage der Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder von Ver- und Entsorgungsleitungen diese Abweichung zwingend erfordert.
- 9.5 Die auf der Wiesenfläche im östlichen Plangebiet festgesetzte Lärmschutzlandschaft ist mindestens zu einem Drittel mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Pflanzqualitäten und Arten sind entsprechend Pflanzliste 3 nur für Sträucher zu verwenden.
- 9.6 Die bewachsene Wallhecke am Nordrand des Plangebietes ist dauernd zu erhalten und zu pflegen. Auf § 15 b des Landesnaturschutzgesetzes S-H wird hingewiesen. Bei Gehölzabgang und in entstehenden Lücken sind Gehölze des vorhandenen Artenrepertoires wieder nachzupflanzen bzw. zu ergänzen.

- 9.7 Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzgruppen entlang des Grabens und des nördlich vorhandenen Teiches sind dauernd zu erhalten.

10. PFLANZLISTEN

10.1 Pflanzliste 1

Laubbäume, Pflanzqualität mindestens Heister, 2xv., o.B., Höhe 150- 200 cm, Pflanzabstände mindestens 1 Heister auf 20 m Pflanzungslänge wahlweise folgender Arten:

Feld-Ahorn *Acer campestre*, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Sträucher, Pflanzqualität mindestens Strauch, verpflanzt, o.B., Höhe 60 – 100 cm, Mindestpflanzdichte 1 Strauch je 2 m², 3-reihig,

Abstand der Pflanzreihen untereinander 1,00 m,

Pflanzabstand zu den Seitenrändern 1,50 m, der Arten:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeine Haselnuss *Corylus avellana*, Eingrifflicher/ Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe, Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Filz-Rose (*Rosa tomentosa*) u.a. Wildrosen.

10.2 Pflanzliste 2

Bäume, Pflanzqualität mindestens, 2xv., o.B., Höhe 150- 200 cm,

Sträucher, Pflanzqualität mindestens Strauch, verpflanzt, o.B., Höhe 60 – 100 cm, Mindestpflanzdichte/ Pflanzabstand: 1,00m

Abstand der Pflanzreihen untereinander 1,00 m,

Arten: *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) *Salix cinerea* (Grau- oder Asch-Weide), *Salix purpurea* (Purpur-Weide), *Salix viminalis* (Korb-Weide), *Viburnum opulus* (Gemeiner oder Wasser-Schneeball).

10.3 Pflanzliste 3

Bäume, Pflanzqualität mindestens Heister, 2xv., o.B., Höhe 150 – 200 cm,

Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Zu verwendende Gehölze für Strauchpflanzungen, Pflanzqualität mindestens Strauch, verpflanzt, o.B., Höhe 60 – 100 cm:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Ein-und/oder Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wild-Strauchrosen (*Rosa spec.*), auch in Sorten möglich.

10.4 Pflanzliste 4

Folgende Baumarten sind mit einem Mindest-Stammumfang von StU 18-20 cm wahlweise zu verwenden:

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),

Gemeine Mehlbeere (*Sorbus aria*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*).

10.5 Pflanzliste 5

Laubbäume, Pflanzqualität mindestens Heister, 2xv, o.B., Höhe 125 – 150 cm
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)
 Moor-Birke (*Betula pubescens*)

Sträucher, Pflanzqualität mindestens Strauch, verpflanzt, o.B., Höhe 40 - 60cm
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa* (Schlehe))
 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
 Gemeiner Schneeball, Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)

11. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 11.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken 1-16 sowie 25-33 entsprechend der Nummerierung in der Planzeichnung ist selbst zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern.
- 11.2 Für die Grundstücke 17-24 ist zur Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

1. Für die Hartdacheindeckung dürfen nur Dachziegel in den Farben orangerot bis rotbraun verwendet werden.
 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung sind schrägverglaste Dachflächen sowie begrünte Dächer bis 25 m².
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 Beige, Gelb, Ocker, Sandfarben, Grau oder als gebrochenes Weiß 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.

Wintergärten sind innerhalb der WA – Gebiete nur mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.

4. Stellplätze und ihre Zufahrten, Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.
5. Einfriedungen zu Straßen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m und zu Grünflächen auf maximal 1,50 m Höhe zu begrenzen. Einfriedungen zu Straßen sind nur aus Holz **und** mit senkrechter Lattung oder als lebende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Bei Einfriedungen aus Hecken darf ausnahmsweise eine Einfriedung aus Maschendraht auf der straßenabgewandten Seite, gesetzt werden. Durchlaufende Mauern oder sonstige massive Einfriedungen sind innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.
6. Für Wege innerhalb der Grünflächen ist eine wassergebundene Wegedecke vorzusehen.
7. Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet und nur an der Stätte der Leistung bis 0,30 m² zulässig.
8. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Die privaten Grünflächen nördlich der vorhandenen Bebauung (WA7) dienen als Retentionsraum des Morier Wasserlaufes dem Hochwasserschutz und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Lübeck, 02.02.2006
5.610.2 Bereich Stadtplanung
Schr



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel