

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

## TEIL B „Text“

Bebauungsplan 23.24.00 – Groß Steinrade/ Drögeneck

### **1. Aufhebung (§ 8 i. V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23.24.00 wird der Bebauungsplan Nr. 23.23.00 Drögeneck/ Suterland in dem Teilbereich, der durch diesen Bebauungsplan 23.24.00 überplant wird, aufgehoben.

### **2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)**

#### **2.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den WA-Gebieten die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Anlagen für Verwaltung) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)**

#### **3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

In den Wohngebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.

**4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)**

**4.1 Bauweise  
(§ 22 BauNVO)**

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

**4.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
(§§ 12 und 14 i. V. mit § 23 BauNVO)**

(1) Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zwischen der dem Baugrundstück zugehörigen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite sowie deren seitlicher Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

Ausgenommen von Satz 1 sind die gesondert in der Planzeichnung als V1 und V2 dargestellten Bereiche innerhalb der WA 1 und WA 3 - Gebiete.

(2) Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind nur in Verbindung mit Garagen oder Carports zulässig und dürfen eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**5. Flächen für das Parken von Fahrzeugen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In den beiden ringförmigen Erschließungsstraßen sind in den Park- und Baumstreifen öffentliche Parkplätze anzuordnen. Innerhalb des nördlichen Erschließungsringes sind mindestens 15 öffentlichen Parkplätze, innerhalb des südlichen Erschließungsringes sind mindestens 10 öffentliche Parkplätze anzuordnen.

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

Es sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG)**

7.1 Die Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – M1 bis M3“ sowie die Knickneuanpflanzungen dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

- 7.2** Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind ausschließlich Dachneigungen kleiner als 15° zulässig.

Auf den Dachflächen von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ist auf der gesamten Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

- 7.3** Für die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

**8. Gebiete mit Maßnahmen für erneuerbare Energien  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

In den WA-Gebieten sind bei der Errichtung von Hauptgebäuden geeignete Leerrohre für den Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Geothermie und solare Strahlungsenergie vorzuhalten.

**9. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 9.1** Die Fläche M1 ist als extensives Grünland mit Obstbäumen herzustellen. Der Knick im Süden der Fläche ist 2-reihig auf einem ca. 1 m hohen und 2,50 breiten Wall anzulegen.

- 9.2** Die Heckenfläche innerhalb der Fläche M 2 ist als 2-reihige Gehölzpflanzung anzupflanzen.

- 9.3** Die Fläche M 3 ist je angefangener 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen (siehe grünordnerischer Fachbeitrag).

- 9.4** Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 40 Laubbäume zu pflanzen (siehe grünordnerischer Fachbeitrag).

- 9.5** Innerhalb des WA-Gebietes ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen.

- 9.6** Für alle anzupflanzenden Bäume sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe grünordnerischer Fachbeitrag).

- 9.7** Für alle anzupflanzenden Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (siehe grünordnerischer Fachbeitrag).

- 9.8** Mindestens 50 % der Fassaden von Nebengebäuden sind mit Schling- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.

**10. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**10.1** Innerhalb der Grünfläche „Lärmschutzwall – S1“ ist ein mindestens 3,0 m hoher aktiver Schallschutz (Lärmwand/Lärmwall) - gemessen ab Bezugspunkt für aktiven Schallschutz – zu errichten.

Dabei ist ein Schallschutzwall wie folgt zu errichten:

- beidseitige Steigung von 1: 1,5,
- Kronenbreite 1 m und
- Fußbreite 10 m.

Die Anforderungen an eine Schallschutzwand sind wie folgt:

- flächenbezogene Masse mindestens 40 kg/m<sup>2</sup>,
- fugendichte, geschlossene Oberfläche und fugendichter Anschluss an den Boden und seitliche Fortführung der Abschirmeinrichtung und
- nach Süden und Osten ist die Schallschutzwand absorbierend auszubilden (Reflexionsverlust DLa > 8 dB).

**10.2** Innerhalb der WA-3-Fläche mit der Kennzeichnung „S2“ sind für zu öffnende Fenster, die dem Flurstück 159/4 (Nutzung Fuhrunternehmen) zugewandt sind, absorbierende Fensterlaibungen wie folgt einzubauen:

- Auskleidung der Laibung mit Mineralfaser von mindestens 30 mm Dicke,
- Rieselschutz (Akustikvlies),
- Abdeckung mit Lochblech, Lochflächenanteil mindestens 25 %,
- Beschränkung der oberen Spaltöffnung der Fenster in Kippstellung auf maximal 6 mm.

**11. Baugestalterische Festsetzungen im WA-Gebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**

**11.1 Materialien für die Wohngebäude**

Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Zulässig sind nur folgende halbmatte Farbtöne des Farbregisters RAL-840 HR:

- rot: 3000 bis 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031,
- grau: 7010 bis 7022, 7024 bis 7026, 7031 und 7043,
- braun: 8001 bis 8025 und 8028.

Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz, rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder Holz herzustellen.

### **11.2 Bauliche Anlagen in Hanglage**

Eingriffe in den Boden, die zu einer Veränderung der natürlichen Topographie führen, sind unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind folgende Ausnahmen zulässig:

- Sind Höhenversprünge auf dem Grundstück oder an den Grundstücksgrenzen notwendig, dürfen diese nicht größer als 0,5 m sein.
- Höhenversprünge können mittels kleiner Stützmauern vermittelt werden.
- Geländeauf- und -abträge sind nur in Verbindung mit den Gründungsarbeiten der baulichen Anlagen zulässig. Eine An- oder Abfuhr von Erdstoff zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau von Mutterboden bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist im üblichen Maße statthaft.

### **11.3 Einfriedigungen**

Als Grundstückseinfriedigung sind einheimische Laubholzhecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.

### **11.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,1 m<sup>2</sup> zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

### **11.5 Firstrichtungen der Hauptgebäude**

Innerhalb der Bereiche in denen die Firstrichtung festgesetzt ist, sind Abweichungen von +/- 30° aus der Südrichtung zulässig.

## Hinweise:

1. Für Teilbereiche des Bebauungsplanes ist die Erhaltungssatzung vom 04.07.1990 zu beachten.
2. Zum Bebauungsplan gehören ein grünordnerischer Fachbeitrag (vom 23.12.2008) und eine schalltechnische Untersuchung (vom 08.05.2008 und 06.02 2009).
3. Ein Teil des notwendigen Ausgleichs erfolgt in Groß Steinrade in der Gemarkung Groß Steinrade, Flur --, den Flurstücken 126, 127 und 128. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind vertraglich gesichert.
4. Aufgrund der hohen Wasserstände im Baugebiet sollte durch Auflagen beim Bau von Kellern unterbunden werden, dass Dränagewasser eingeleitet wird, welches zu einer Überlastung des Regenwassernetzes führen kann. Sollten Keller vorgesehen sein, sind diese als „weiße Wanne“ auszubilden.
5. Pflanzlisten:

### Straßenbegleitende Bäume:

*Fraxinus excelsior NANA* (Esche), Hochst., 4 x v, 18-20 cm, mit Ballen

### Bäume am Weg:

*Prunus avium* (Vogelkirsche) Hochst., 3 x v, 14-16 cm, mit Ballen

### Bäume am „Dorfplatz“:

*Tilia cordata* (Linde), Hochst., 3 x v, 16-18 cm, mit Ballen

### Obstbäume auf Extensivgrünland:

Obstbäume alte Sorten, Hochst., 3 x v, 14-16 cm, mit Ballen

### Laubholzhecken (geschnitten)

zur Grundstückseinfriedung und Einfassung des Dorfplatzes sind aus folgender Liste auszuwählen:

*Carpinus betulus* (Hainbuche), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

*Fagus sylvatica* (Rotbuche), Heckenpflanzen, 2 x v, 80-100 cm

*Ligustrum vulgare* (Liguster), Büsche, 2 x v, 60-100 cm

Pflanzdichte: 4 Stck./lfdm bei 1-reihiger Pflanzung