

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
TEIL B**

Text zum Bebauungsplan 24.04.02 Flintenbreite /Paul Gerhardt Strasse

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§1(6) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§16(2) Nr.4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 kann die max. zulässige Firsthöhe bei technischen Anlagen, wie Schornsteine, Siloanlagen und anderen technischen Anlagen überschritten werden.

3. abweichende Bauweise
(§22(4) BauNVO)

In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Hausgruppen Längen über 50m zulässig.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 und WA 5 sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

5. Nebenanlagen
(§14(1)BauNVO)

a) In den allgemeinen Wohngebieten WA1-3 und WA 6 sind Nebenanlagen im Sinne des §14(1)BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen und den mit K bezeichneten Flächen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Trennwände für Terrassen und Sitzecken bis zu einer Länge und von max. 3 m und einer Höhe von max. 2 m sowie Müllsammelanlagen auf den dafür festgesetzten Standorten.

b) In den mit K bezeichneten Flächen sind Nebenanlagen über max. 2/3 der Grundstücksbreite zulässig.

6. Stellplätze; Garagen und Zufahrten
(§9 (1) Nr. 4 BauGB/ §12(6)BauNVO)

a) In den allgemeinen Wohngebieten WA1-4 und WA 6 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

b) In dem WA 5 Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in seitlicher Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

c) Auf den mit St festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sind nur allseits offene Stellplätze zulässig

7. Flächen für Entwässerungsanlagen
(§9 (1) Nr. 14, Nr.20 BauGB)

Innerhalb der Baugebiete und der öffentlichen und privaten Grünanlagen sind Anlagen und Einrichtungen zu Ableitung des anfallenden Grauwassers und Oberflächenwassers, wie Gräben, Mulden, Schilfkläranlagen, Regenrückhaltebecken, Wartungszufahrten und ähnliches zulässig.

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

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Der Fackenburg Landgraben (Fläche M1) ist dauerhaft als offenes Fließgewässer zu erhalten. Eingriffe, die insbesondere den Wert als Lebensraum von Pflanzen- und Tierarten erheblich gefährden, sind nicht zulässig.
- 8.3 Innerhalb der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung 'Obstwiese' (Fläche M 2.1) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Je angefangene 125 m² ist ein Obstbaum zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, 3xv, m.B., 12-14 cm Stammumfang
 - b) Innerhalb der Fläche M 2 ist die Anlage von Wanderwegen sowie von Zuläufen für den Schönungsteich zulässig.
- 8.4 Innerhalb der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung 'extensive Wiese/Weide', (Fläche M 2.2) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Die Fläche ist mit einer den Standortbedingungen angepassten Saatgutmischung zu begrünen.
 - b) Je angefangene 2.000 m² ist ein Einzellaubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

Mindestqualität: Hochstämme, 3xv, o.B., 10-12 Stammumfang
- 8.5 Innerhalb der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung 'naturbelassene, gehölzbetonte Grünfläche' (Fläche M 2.3) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Innerhalb des Bereiches ist eine flächige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 2 m².
Mindestpflanzqualität: Sträucher bzw. Heister, i.B., 100-150 bzw. 100-125
 - b) Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten beschränken sich auf das unbedingt notwendige Maß.
 - c) Die Anlage und Unterhaltung von Wanderwegen ist zulässig.
- 8.6 Die Private Grünfläche, Zweckbestimmung 'naturbelassenen Parkanlage', ist durch Ansaat zu krautigen Saumgesellschaften zu entwickeln und extensiv zu pflegen (max. 3-malige Mahd pro Jahr). Für die Ansaat ist eine den Standortbedingungen angepasste Saatgutmischung mit Kräuteranteilen zu verwenden.
Die Pflanzung von Einzellaubbäumen und Einzelsträuchern ist zulässig.
- 8.7 Die Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung 'naturbelassenen Parkanlage', ist durch Ansaat zu krautigen Wiesengesellschaften zu entwickeln und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd pro Jahr). Für die Ansaat ist eine den Standortbedingungen angepasste Saatgutmischung mit Kräuteranteilen zu

verwenden.

Die Pflanzung von Einzellaubbäumen und Einzelsträuchern ist zulässig.

- 8.8 Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen zu versickern.

9 Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist je angefangene 4 Parkflächen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, m.B., 3xv, 16-18 cm Stammumfang
- 9.2 Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind auf drei Seiten mit einer, im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,2 m und max. 1,5 m hohen, Laubhecke zu umpflanzen.
- 9.3 Auf der privaten Grünfläche „Anger“ sind mindestens 10 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, m.B., 3xv, 16-18 cm Stammumfang
- 9.4 Auf den festgesetzten Einzelbaumstandorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, m.B., 3xv, 16-18 cm Stammumfang
- 9.5 Die vorhandenen Lücken im Knicknetz sind zu schließen und 3-reihig mit standortgerechten Laubgehölzen nachzupflanzen. Die Ausbildung des Knickwalls erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Knicks. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1 m. Die bestehenden Knickwälle ohne Gehölze bzw. mit Pflanzlücken sind entsprechend nachzupflanzen.
Mindestpflanzqualität: Heister bzw. Sträucher, o.B., 10-125 bzw. 100-150.
- 9.6 Entlang der vorhandenen bzw. zu entwickelnden Knicks ist ein 2,0 m breiter Pufferstreifen (Knickschutzstreifen, gemessen vom Knickfuß) anzulegen. Direkt angrenzende Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit öffentlichen Grünflächen bleiben hiervon unberührt. Der Knickschutzstreifen ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und ist lediglich in einem unregelmäßigen Rhythmus (ca. alle 2 bis 5 Jahre) einmal zu mähen, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden.

10 Höhenlage baulicher Anlagen

(§9(2)BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 30cm, bei Garagen max. 20cm über der mittleren Höhenlage der zugeordneten Erschließungsanlage liegen.

11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§9 (1a) BauGB)

Die unter Ziffern 8.3, 8. und 8.5 getroffenen textlichen Festsetzungen sind Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen und werden den durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 92 (1)Nr. 1 i.V.m. § 92 (4) LBO vom 10.01.2000, zuletzt geändert am 20.12.2004 GVOBl. Schl.-H. 2005 S.2)

1. Dächer

Dächer sind in den Farben grau bis schwarzgrau zu erstellen.

Innerhalb einer Hausgruppen sind einheitliche Materialien und Farben für die Dacheindeckung zu verwenden.

Glänzend glasierte und spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben sind nur als mittige Einzelgaube mit einer max. Breite von 1.80m zulässig. Gauben sind nur als Flachdachgauben mit max. 15° zulässig.

Dachgauben sind innerhalb einer Reihenhausgruppe einheitlich zu gestalten.

2. Außenwände

Zulässig ist rotes bis rotbraunes Mauerwerk. Außenwände können auch glatt verputzt und mit weißer bis heller Farbe gestrichen sein. Andere Materialien sind bis zu 20% der Fassadenfläche zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen.

Die Materialien der Außenwände sind pro Hausgruppe einheitlich zu gestalten.

2. Einfriedungen

Gemeinschaftsanlagen für Mülltonnen sind mit Rankgerüsten einzufassen. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedungen an Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind als

- lebende Hecken aus Laubgehölz und/oder als
- mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen berankter Sichtschutz jeweils bis zu einer max. Höhe von 2m zulässig

Maschendrahtzäune als Einfriedung sind hier ausnahmsweise und nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.

3. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zu den seitlichen Parzellengrenzen zulässig. Ihre Länge darf max. 3m und ihre Höhe max. 2m über Erdgeschossfußboden betragen.

4. Außenanlagen

Zulässige Materialien für die Pflasterung von Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstigen befestigten Flächen in den WA-Gebieten sind kleinteilige Pflasterungen mit Fuge, wassergebundene Decke, Rasensteine und Schotterrasen. Dies gilt nicht für die HAUPTERSCHLIEßUNGSTRASSE.

III Hinweise

- 1 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Amt für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, regelmäßig zu informieren.

Lübeck, 10.01.07
5.610.3 - Stadtplanung



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel