

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 24.05.00 - Friedhofsallee/Karpfenbruch

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA¹, WA² und WA³ sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

2. Mindestbreite der Baugrundstücke

In den allgemeinen Wohngebieten WA¹, WA² und WA³ wird eine Grundstücksbreite von min. 6,00 m festgesetzt.
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3. Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Die Firsthöhe wird für die zwingend dreigeschossig festgesetzte Bebauung auf max. 15,00 m, für die zwingend viergeschossig festgesetzte Bebauung auf max. 17,60 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird für die zwingend dreigeschossig festgesetzte Bebauung auf max. 11,30 m, für die zwingend viergeschossig festgesetzte Bebauung auf max. 12,60 m festgesetzt. Die festgesetzten max. First- und Traufhöhen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse). Ausnahmen hiervon können im Einzelfall für die Blöcke C und D gestattet werden, wenn die Anpassung an das Gelände versetzte Geschosse erforderlich macht und die Einfügung in die Nachbarbebauung dadurch nicht gestört wird.

3.2 Die max. zulässige Traufhöhe auf den als zwingend III-geschossig ausgewiesenen Bauflächen darf bei zurückversetzten Dachgeschossen/Staffelgeschossen um das aus dem Rücksprung und der Dachneigung resultierende Maß überschritten werden.



4. **Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind genehmigungsfreie Gartenhäuschen, Einfriedigungen und Terrassentrennwände.
(§ 14 (1) BauNVO)

5. **Stellplätze und Garagen**

5.1 Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer im WA¹-Gebiet nur innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)

5.2 In dem WA¹-Gebiet sind Stellplätze oder Garagen innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Außerdem sind im WA¹-Gebiet im Vorgartenbereich überdachte Stellplätze zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)

6. **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Straße 618 wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich gem. § 42 Abs. 4 a StVO festgesetzt und ist entsprechend zu gestalten.

7. **Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. mit Bindung für Bepflanzung und deren Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB)**

7.1 In dem festgesetzten Parkstreifen parallel zur Planstraße 617 ist für je 4 Parkplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen und Laubbäumen in einem artgerechten Pflanzabstand zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.3 An den Zufahrten zu den ebenerdigen GGa/GSt Anlagen sind in einem Abstand von max. 5 m von der Straßenverkehrsfläche je 2 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.4 Auf dem Wendeplatz der Planstraße 617 sind in einem Abstand von max. 10 m als Randbepflanzung heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

7.5 Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist dauernd zu unterhalten. Bei notwendigen Neuanpflanzungen sind Pflanzungen mit Gehölzen entsprechend dem Bestand vorzunehmen.

7.6 An den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Wege) in der Breite von 4,00 m und dem festgesetzten (privaten) Gehrecht zugunsten der Anlieger entlang der östlichen Bebauungsplangrenze in der Breite von 2,00 m sind auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen in einem Abstand von max. 20,00 m untereinander und einem Abstand von max. 5,00 m von diesen Wegeflächen auf den privaten Grundstücksflächen einseitig einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- 8.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der 3- bis 4-geschossigen Bebauung darf nicht mehr als 1,20 m über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts (Straßenachse) liegen.
- 8.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf in den WA¹ - WA³-Gebieten im Mittel nicht mehr als 0,6 m über der zugeordneten Erschließungsanlage (Straßen- bzw. Wegeachse) liegen. Zugeordnete Erschließungsanlage für die WA²- und WA³-Gebiete ist dabei die Straße 617.
- 8.3 Die Höhenlage der GSt-Anlagen zwischen den Blöcken A und B bzw. B und C darf max. 0,20 m über der Höhenlage der zugeordneten Straßenverkehrsfläche liegen.

9. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2) BauNVO)

Von den festgesetzten Baulinien auf den als zwingend viergeschossig festgesetzten Flächen kann an den Eckpunkten in einer Breite von max. 2 m abgewichen werden.

10. Zulässige Grundflächenzahl

In den zwingend 3- und 4-geschossig ausgewiesenen WA-Gebieten darf die max. zulässige GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen auf eine max. zulässige Grundflächenzahl von 0,45 erhöht werden (§ 19 (4) BauNVO).

II Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB, § 82 Landesbauordnung für Schl.-Holst. (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst., Nr. 15 S. 86)

1. Dächer

- 1.1 Die Dachneigung für alle Dächer - außer im WA¹-Gebiet - wird auf min. 25° und max. 35° festgesetzt.
- 1.2 Die Dachneigung im WA¹-Gebiet wird auf max. 45° festgesetzt.
- 1.3 Die geeigneten Dächer sind als pfannengedekte Dächer in den Farben rot bis rotbraun (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) zu erstellen.
Für die jeweiligen Hausgruppen sind einheitliche Materialien und Farben für die Dacheindeckung zu verwenden.

2. Außenwände

Als Material für die Außenwände ist rotes bis braunrotes (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8003, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) oder weißes bis hellgraues Mauerwerk zu verwenden. Die Außenwände können auch glatt verputzt oder mit weißer bis hellgrauer (RAL 1013, 1015, 7035, 9001, 9002) Farbe gestrichen werden.

Strukturputze wie z.B. Kellen-, Kratz- und Spritzputze sind unzulässig.

Andere Materialien sind bis zu 30 % der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen.

In den Gebieten mit geschlossener Bauweise sind für die jeweiligen Hausgruppen einheitliche Materialien zu verwenden.

3. Gemeinschaftsgaragenanlage

- 3.1 Die Gemeinschaftsgaragen- bzw. Stellplatzanlagen sind im Material einheitlich auszubilden.
- 3.2 Die ebenerdigen Gemeinschaftsgaragen zugunsten Block D, WA² und WA³ können auch als offene, überdachte Stellplatzanlage mit geneigtem Dach ausgebildet werden. Die Stellplatzanlage ist dann durch Mauern oder eine geschlossene Holzkonstruktion zu den Nachbargrundstücken und zu der Verkehrsfläche hin einzufassen mit einer Mindesthöhe von 1,80 m. Betonfertiggaragen sind in diesem Bereich unzulässig.

4. Außenanlagen

- 4.1 Zulässige Materialien für die Befestigung von Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugängen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen sind: kleinteilige Betonsteine, Ziegelsteine, Natursteine, Rasengittersteine und wassergebundene Decken. Die Oberflächenbefestigung ist - insbesondere bei den Stellplatzflächen - wasserdurchlässig auszubilden.
- 4.2 Sichtschutzwände sind in einer Länge von max. 2,5 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig und aus Holz oder im gleichen Material wie die Außenwände des zugeordneten Hauptgebäudes auszubilden.

Lübeck, den 18.02.1991
61 - Stadtplanungsamt
Fe/Ru/br/sa

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag



Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Friedrich
Friedrich