

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Teil B

Text zum Bebauungsplan 24.52.02 - Dornbreite/Johannes-Baltzer-Platz -

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).

2. Bauweise

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

2.2 Stellplätze und Garagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig. Auf der westlichen GSt-Fläche sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die vorhandene Feuchtgebietsvegetation zu sichern, die Erlen- und Weidengebüsche zu erhalten und die Feuchtgrünlandfläche extensiv zu pflegen. Die schützenswerten Vegetationsflächen sind gegenüber der Wohnbaufläche durch eine Abgrenzung z. B. in Form eines nicht entwässernden Grabens, abzuschirmen. Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung aus dem Baugebiet soll u. a. auf den Flächen verrieselt werden. Störende Eingriffe und Veränderungen der Feuchtgebietsvegetation sind unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte WA-Gebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach der vorliegenden Immissionsberechnung (s. Anlage 2 zur Begründung) wird der zulässige nächtliche Richtwert von 45 dB(A) um 4 dB überschritten. Zur Einhaltung des zulässigen nächtlichen Richtwertes sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen oder andere Maßnahmen (z. B. Kippbegrenzer an den

Fenstern) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen, damit ein **bewährtes** Schalldämm-Maß von min. 25 dB eingehalten wird.



5. Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a ~~und b~~ BauGB)
  - 5.1 Auf der Fläche mit Festsetzungen für eine Anpflanzung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind dem jeweiligen Hauseingängen zugeordnet, mind. jedoch 8 kleinkronige heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
  - 5.2 Auf den Flächen mit Festsetzungen für eine Anpflanzung an der östlichen GGa/GSt-Fläche sind heimische Sträucher und kleinkronige Bäume in einem artgerechten Abstand zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 6. Zulässige Grundflächenzahl

In dem WA-Gebiet darf die max. zulässige GRZ von 0,28 durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen auf eine max. zulässige Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 erhöht werden. (§ 19 (4) BauNVO.

## 7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Höhenlage der westlichen GSt-Fläche wird auf max. 13,30 m über NN festgesetzt.

## II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, 82 (1) LBO vom 24.02.83 (GVOBL.Schl.-H., Nr. 5, S. 86)

### 1. Dächer

- Das Dach des Hauptgebäudes ist als Satteldach mit einer Neigung von max. 30 ° zu erstellen. Sie sind als geschuppte Dächer in den Farben rot bis rotbraun (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) zu erstellen.

### 2. Außenwände

- Als Material für die Außenwände ist rotes bis rotbraunes Mauerwerk (RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024) zu verwenden.  
Die Außenwände können auch glatt verputzt werden. Strukturputze wie z. B. Kellen-, Kratz- und Spritzputze sind unzulässig.

3. Sichtschutz

Sichtschutzwände und Terrassentrennwände dürfen nur mit einer max. Länge von 2,50 m und einer max. Höhe von 2,00 m ausgeführt werden. Sie sind als Mauerwerk oder in Holzkonstruktion auszuführen.

4. Außenanlagen

Die Stellplatz- und Wegflächen sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.

61 - Stadtplanungsamt  
Lübeck, den 15.02.1991  
Bi/sa/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrag

*Zahn*

Dr. - Ing. Zahn

*Friedrich*

Friedrich

