

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B

Text zum Bebauungsplan 25.03.00 - Karlshof/An der Hülshorst -

Fassung vom 15.06.2000

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE (e) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Geräuschimmissionen an den Grundstücksgrenzen zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm vom 26.08.1998 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.

(§ 1 (9) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Obergrenzen gem. § 17 (1) BauNVO einzuhalten.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet 4.1 kann die GRZ bis zum Wert von 0,52 und im allgemeinen Wohngebiet WA 4.5 kann die GRZ bis zum Wert von 0,45 überschritten werden. Die Überschreitung gilt jeweils nur für die Mittelhaustypen der Reihenhauszeile.

(§ 17 (2) Nr. 2 BauNVO)

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

(§ 19 (4) BauNVO)

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4.1 - 4.5 wird die max. Sokkelhöhe bezogen auf OKFF Erdgeschoss auf 0,6 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4.1 - 4.5 wird die max. Firsthöhe für die max. zweigeschossige Bebauung auf 9,5 m und für die max. dreigeschossige Bebauung auf 12,5 m über vorhandenem Gelände festgelegt.

(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 hat die Trauf- und Firsthöhe der Trauf- und Firsthöhe des bestehenden Wohngebäudes zu entsprechen.

(§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Wintergärten und Eingangsbereiche (Windfänge) vor die Baugrenze ist vorder- und rückseitig der Gebäude bis zu einer Breite von 2,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.v.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

5.1 Innerhalb der Grünflächen jeweils östlich der einzelnen Wohngebiete WA-2, WA-3 und WA-4.1 bis WA 4.5 und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind die erforderlichen Anlagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wie Versickerungsmulden, Gräben und ähnliches zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen innerhalb der privaten Bauflächen sind in wasser-durchlässiger Form auszubilden und mit min. einem standortgerechten einheimischen, kleinkronigen Baum je 75 m² Fläche zu bepflanzen.

- 6.2 Auf Carports und anderen Nebengebäuden sind Gründächer vorzusehen.
- 6.3 Im Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung M1 ist eine Sukzessionsfläche mit waldartigem Bewuchs zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist min. ein standortgerechter, einheimischer, mittelkroniger Baum je 30 m² Sukzessionsfläche zu pflanzen.
- 6.4 Im Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung M2 ist eine Grünfläche mit Wiesenanteilen und einheimischen, standortgerechten Blüthengehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist min. ein standortgerechter, einheimischer, klein- bzw. mittelkroniger Baum je 80 m² Grünfläche zu pflanzen.
- 6.5 Im Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung M3 ist eine Fläche mit Trockenvegetation zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 6.6 Im Bereich der dargestellten Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung M4 ist eine Waldfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Pioniergehölze sind Eichen, Birken und Aspen zu pflanzen, die natürliche Ansaat von Buchen ist zu fördern.
- 6.7 In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA-1 bis WA-4.1 - 4.5 sind Keller, die den oberen Grundwasserleiter, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, anschneiden nicht zulässig.

7. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen auf den Flächen mit Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Arten zu ersetzen.
- 7.2 Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten unter Berücksichtigung artspezifischer Pflanzabstände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.3 Auf den Grünflächen mit der Bezeichnung P1 sind die südlich der Waldgrenze befindlichen Waldausläufer des Pappelwaldes zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der natürliche Aufwuchs von anderen Laubbäumen ist zu fördern.

7.4 Auf den Grünflächen mit der Bezeichnung P2 sind Gartenflächen und Ziergehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

8. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

9. Zuordnung von Ausgleichsflächen

Die im Bebauungsplan 25.03.00 - Karlshof/An der Hülshorst - festgesetzten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und die darauf festgesetzten Maßnahmen werden als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen den überplanten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 135 a Abs. 2 BauGB). Zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen ist die entsprechende Satzung der Hansestadt Lübeck vom 04.03.1998 anzuwenden.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 01.03.2000

1. Baukörpergestaltung

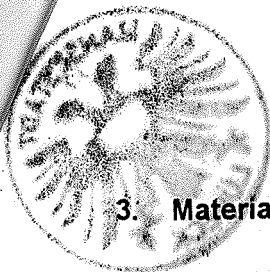
1.1 Die Eingangsbereiche der Wohngebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA 4.1 - 4.5 sind zur Erschließungsfläche zu orientieren.

2. Dächer

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3 und WA-4.1 - 4.5 sind nur Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° zulässig.

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3 und WA-4.1 - 4.5 sind Dachgauben ausgeschlossen.

2.3 *Es sind gleiche Dachneigungen sowie gleiche Firsthöhen bei den Doppel- und Reihenhäusern einzuhalten.*



3. Materialien

3.1 Die Materialien und die Farbgestaltung für Fensterelemente sind in den einzelnen Wohngebieten jeweils einheitlich in Holz oder Metall auszuführen.

3.2 Die Materialien und die Farbgestaltung für die Dachhaut sind in den einzelnen Wohngebieten jeweils einheitlich auszuführen.

Lübeck, 15.06.2000
6.611 - Stadtentwicklung
Ley/Ru/Ti TB250300.DOC

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Zahn *Brückner*
Dr.-Ing.Zahn Brückner

