

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK**TEIL B****Text zum Bebauungsplan 26.10.00 – Haler Ort /Schlutup-****Fassung vom 10.10.2001****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 den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO ausgeschlossen.
- 1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE (e) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren flächenbezogene Schalleistungspegel die Immissionswerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Nebenanlagen und Erschließungswegen max. bis zu 50 % überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1 wird die max. Traufhöhe auf 6.30 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.
(§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise

- 3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind zwischen den einzelnen Wohngebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gläserne Wintergärten bzw. Eingangsbereiche in einer Breite von mind. 2.50 m vorzusehen. (Siehe hierzu auch die Skizze auf der Planzeichnung)
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Teilungsgenehmigung

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 26.10.00 – Haler Ort/Schlutup bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung durch die Gemeinde.
(§ 19 BauGB)

5. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Auf der in der Planzeichnung mit der Signatur Schallschutzwand gekennzeichneten Grundstücksgrenze im Bereich der Baugebiete MI-1 und WA-4 ist eine Schallschutzwand von 5,0 m Höhe und im Bereich des Baugebietes WA-3 von 3,0 m Höhe zu errichten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Hof, Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Wohngebiete sind in wasserdurchlässiger Form auszubilden.

7. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Pflanzungen auf den Flächen mit Pflanzbindung 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 erhalten.
- 7.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 ist mit Ausnahme auf den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ein standortgerechter, einheimischer Baum oder Strauch je 75 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche zu pflanzen.

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321)

1. Dächer

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° oder Flachdächer zulässig.

1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für die Dachflächen der Wohngebäude insgesamt einheitliche First- und Traufhöhen, sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Als Material für die Dachfläche sind nur Pfannendächer in der Grundfarbe rot zulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind für die Dachflächen der Wohngebäude insgesamt einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Zulässige Materialien sind Zink- oder Blecheindeckungen. Für Wintergärten und gläserne Eingangsbereiche sind auch Glas oder Kunststoff zulässig.

2. Baukörpergestaltung

2.1 Die Eingangsbereiche der Wohngebäude innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind zur Erschließungsfläche zu orientieren.

3. Außenwände

3.1 Für die aneinandergrenzenden Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Bei Putzbauten sind geringe Farbabstufungen zulässig.

4. Einfriedigungen

4.1 Einfriedigungen dürfen die max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, an deren Innenseite auch ein Maschendrahtzaun gesetzt werden kann, oder als Lattenzaun mit senkrechtem Lattenverlauf zulässig. Im Bereich der Grundstücke angrenzend an die Straße Haler Ort sind auch Einfriedigungen aus Mauerwerk zulässig.

5. Gestaltung von Erschließungs- und Stellplatzflächen

5.1 Als Materialien für die Pflasterung von Erschließungs- und Stellplatzflächen sind nur kleinteilige Beton-, Ziegel- und Natursteine sowie wassergebundene Decken zulässig. Die Pflasterung ist wasserdurchlässig auszuführen.

Lübeck,
Bereich Stadtentwicklung
Ley/Ti/Ru TB-261000.doc
16.05.2002



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Zahn
Dr.-Ing. Zahn

Im Auftrag

Brückner
Brückner