

**Anlage 2: Bebauungsplan 29.04.01 - Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil -  
Teil B: Text****I. Planungsrechtliche Festsetzungen****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

§ 1 (5) BauNVO

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

(§ 1 (7) BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 qm Fassaden- bzw. Dachbegrünung je qm GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 qm GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 Im Baufeld 1 werden in einer Tiefe von 10,0 m ab der Baulinie entlang der Kücknitzer Hauptstraße und ab der straßenseitigen Baugrenze entlang der Straße im Keil 2 Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

(§ 16 (2) und (4) BauNVO)

2.3 Im Baufeld 1 darf die Traufhöhe von Gebäuden 8,0 m und die Firsthöhe 15,0 m nicht überschreiten.

(§ 16 (2) und (3) BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene, mittlere Höhenlage der zugehörigen Straßenachse.

(§ 18 (1) BauNVO)

2.4 Im Baufeld 2 darf die Oberkante baulicher Anlagen 7,5 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante um bis zu 2,0 m durch technische Aufbauten zugelassen werden.

(§ 16 (2), (3) und (5) BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene, mittlere Höhenlage der zugehörigen Straßenachse.

(§ 18 (1) BauNVO)

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Ausnahmsweise kann ein Vortreten vor die Baulinie entlang der Kücknitzer Hauptstraße um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Eingangsbereiche zugelassen werden. Die Länge der vor die Baulinie vortretenden Eingangsbereiche darf insgesamt 20 vom Hundert der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

(§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)

- 3.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kücknitzer Hauptstraße und der straßenseitigen Baulinie sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Werbeanlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können auf der Fläche Teile von Stellplatzanlagen zugelassen werden, sofern diese durch eine Rahmenbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.4 gegenüber dem angrenzenden Gehweg abgegrenzt werden.

(§ 23 (3) Satz 5 BauNVO)

### **4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zwischen den Punkten A, B, C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### **5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und vorhandene Lücken durch eine dichte Pflanzung standortgerechter, heimischer Laubgehölze von am Standort vorhandenen Arten zu schließen.
- 5.2 Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine dichte Hecken- oder Strauchpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen von am Standort vorhandenen Arten herzustellen. Vorhandene Laubgehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren.
- 5.3 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Kücknitzer Hauptstraße und der straßenseitigen Baulinie sind an ihren straßenseitigen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit dichten und mindestens 1,0 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.
- 5.5 Im Baufeld 2 sind die nach Westen orientierten geschlossenen Außenwände von Gebäuden vollständig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Kletter- und Rankhilfen sind auch vor der Wandfläche zulässig. Dieses gilt nicht für das Flurstück 31/33.

**6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Stellplatzanlagen sind mit Ausnahme der Fahrspuren mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.

**7. Außerkrafttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 29.04.00 – Kücknitzer Hauptstraße / Im Keil – außer Kraft.

**II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO)**

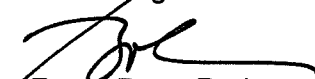
1. Im Baufeld 1 sind die Außenwände von Gebäuden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind, mit rotem Sichtmauerwerk auszuführen. Sonstige Fassadenmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Gesamtfassadenfläche (ohne Einrechnung von Fenster- und Türflächen) 30 vom Hundert nicht überschreitet.
2. Im Baufeld 1 sind als Dächer nur Sattel- oder Pultdächer zulässig. First- und Trauflinie sind jeweils parallel zur Kücknitzer Hauptstraße auszurichten.  
Die Dachneigung von Pultdächern darf 25° nicht unter- und 30° nicht überschreiten.
3. Im Baufeld 1 sind Dachflächen mit roten Dachsteinen einzudecken. Abweichend hiervon ist für Pultdächer und Gauben auch eine Metalleindeckung zulässig.
4. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist wie folgt beschränkt:
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Für jeden ansässigen Einzelhandelsbetrieb sind auf dem jeweiligen Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage mit bis zu drei Sichtflächen sowie höchstens zwei Werbeanlagen an den Außenwänden des Gebäudes zulässig.
  - Die Größe der Sichtflächen von Werbeanlagen darf jeweils 2,5 qm nicht überschreiten.
  - Die Höhe freistehender Werbeanlage darf 7,0 m nicht überschreiten.
  - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Trauflinie nicht überschreiten.

**III. Hinweis**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die jeweilige Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.



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

  
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

  
Herbert Schnabel  
Bereichsleiter